

Universidade do Vale do Paraíba
Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento
Programa de Doutorado em Planejamento Urbano e Regional

LINCOLN AUGUSTO TADDEO FIROOZMAND

A ACCOR NA DINÂMICA DO CAPITAL IMOBILIÁRIO HOTELEIRO NA RMVPLN

São José dos Campos – SP

2022

LINCOLN AUGUSTO TADDEO FIROOZMAND

A ACCOR NA DINÂMICA DO CAPITAL IMOBILIÁRIO HOTELEIRO NA RMVPLN

Tese de Doutorado apresentada à banca examinadora, como requisito final à obtenção do título de Doutor do Programa de Doutorado em Planejamento Urbano e Regional.

Orientadora: Profa. Dra. Sandra Maria Fonseca da Costa.

Coorientadora: Profa. Dra. Adriane Aparecida Moreira de Souza

São José dos Campos – SP

2022

TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE DIVULGAÇÃO DA OBRA

Ficha catalográfica

Firoozmand, Lincoln Augusto Taddeo

A Accor na dinâmica do capital imobiliário hoteleiro na RMVPLN / Lincoln Augusto Taddeo Firoozmand; orientadora, Profa. Dra. Sandra Maria Fonseca da Costa; co-orientadora Profa. Dra. Adriane Aparecida Moreira de Souza. - São José dos Campos, SP, 2022.

1 CD-ROM, 232 p.

Tese (Doutorado) - Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional.

Inclui referências

1. Planejamento Urbano e Regional. 2. Economia regional. 3. Vale do Paraíba e Litoral Norte, Região Metropolitana de (SP). 4. Accor Brasil. 5. Rodovia Presidente Dutra (RJ e SP). I. Costa, Profa. Dra. Sandra Maria Fonseca da, orient. II. Souza, Profa. Dra. Adriane Aparecida Moreira de, co-orient. III. Universidade do Vale do Paraíba, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. IV. Título.

Eu, Lincoln Augusto Taddeo Firoozmand, autor(a) da obra acima referenciada:

Autorizo a divulgação total ou parcial da obra impressa, digital ou fixada em outro tipo de mídia, bem como, a sua reprodução total ou parcial, devendo o usuário da reprodução atribuir os créditos ao autor da obra, citando a fonte.

Declaro, para todos os fins e efeitos de direito, que o Trabalho foi elaborado respeitando os princípios da moral e da ética e não violou qualquer direito de propriedade intelectual sob pena de responder civil, criminal, ética e profissionalmente por meus atos.

São José dos Campos, 17 de Novembro de 2022.



Autor(a) da Obra

LINCOLN AUGUSTO TADDEO FIROOZMAND

**"A REDE ACCOR NA DINÂMICA DO CAPITAL IMOBILIÁRIO HOTELEIRO NA
RMVPLN."**

Tese aprovada como requisito parcial à obtenção do grau de Doutor, do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, do Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento da Universidade do Vale do Paraíba - Univap, pela seguinte banca examinadora:

Prof.ª Dr.ª Sandra Maria Fonseca da Costa	<i>Sandra Maria F. da Costa</i>
Prof.ª Dr.ª Adriane Aparecida Moreira de Souza	<i>Adriane Ap. M. de Souza</i>
Prof.ª Dr.ª Cilene Gomes	<i>Cilene Gomes</i>
Prof.ª Dr.ª Fabiana Felix do Amaral e Silva	<i>Fabiana Felix A. e Silva</i>
Prof.ª Dr.ª Ana Paula Garcia Spolon	<i>Ana Paula G. Spolon</i>
Prof. Dr. Ricardo Alexandre Paiva	<i>Ricardo Alexandre Paiva</i>

Prof.ª Dr.ª Lúcia Vieira

Diretora do IP&D – Univap

São José dos Campos, 05 de agosto 2020.

AGRADECIMENTOS

Desejo expressar os meus mais sinceros agradecimentos a todos aqueles que, de alguma forma, permitiram que esta tese se concretizasse, em especial a Deus.

Registro a minha profunda gratidão as minhas orientadoras, professoras doutoras Sandra Maria Fonseca da Costa e Adriane Aparecida Moreira de Souza, as quais tive a honra de ser conduzido e que representam para mim, o que de melhor temos na educação brasileira. Pesquisadoras e professoras comprometidas com a arte de ensinar e multiplicar saberes e conhecimentos.

As professoras que diretamente contribuíram para esta tese, em especial no processo de qualificação, sendo as professoras doutoras Cilene Gomes, Fabiana Félix do Amaral e Silva e Ana Paula Garcia Spolon.

Agradeço também aos professores doutores do Programa de Planejamento Urbano e Regional da Universidade do Vale do Paraíba (UNIVAP), que estiveram presentes na minha formação, muitos deles na graduação, no mestrado e por fim, no doutorado, assim como, a todos os membros que compõem o Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento (IP&D).

Deixo meu agradecimento a Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), por todo financiamento para a elaboração da minha tese de doutorado.

A todos os colegas do Programa que iniciaram esta longa e desafiadora caminhada comigo e que por conta da Pandemia, fomos obrigados a nos distanciarmos fisicamente, porém sempre conectados de alma e coração.

E por fim, agradeço aos meus pais Sergio Augusto Taddeo, minha falecida e amada mãe Isabel Gomes Taddeo, meu irmão Sergio Augusto Vergílio Taddeo e minha tia Rita de Cássia Gomes das Neves, que sempre estiveram presentes em minha vida. Aos meus pais toda a gratidão do mundo, honrarei vocês até o último suspiro desta vida.

RESUMO

A presente tese dedica-se à investigação e compreensão da dinâmica do capital hoteleiro, estabelecido na região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), São Paulo, por meio das unidades hoteleiras de negócios da Accor. Esta pesquisa, como estudo de caso, seguiu uma metodologia que incluiu a elaboração de um referencial teórico, coleta de dados, por meio de um roteiro de entrevistas semiestruturada realizada com diferentes funcionários da Accor, aprovada pelo comitê de ética da Universidade do Vale do Paraíba. Sua tabulação seguiu uma abordagem qualitativa. Foram utilizados dados da RAIS, do IBGE, do SEADE e da EMBRATUR, que possibilitaram averiguar as relações entre a localização dos hotéis e a expansão da economia de serviços e das atividades hoteleiras econômicas na RMVPLN. Como unidades de negócios, a Accor se inseriu de maneira planejada no território, aproveitando da sua privilegiada localização e da especialização do setor hoteleiro, que, desde o final da década de 1970, atraídas por políticas públicas de esfera nacional, regional e municipal, expandiu de maneira acelerada sua participação no circuito de valorização do capital, firmando-se como um produto imobiliário que gera lucro e segurança patrimonial. A concentração das unidades hoteleiras de negócios da Accor na RMVPLN, nas últimas décadas, foi motivada pelo princípio da seletividade espacial. Entre diferentes aspectos, estar próximos às margens da Rodovia Presidente Dutra e adjacências potencializaria a sua capacidade de dominação, expansão e geração de lucro, uma vez que a rodovia exerce um importante papel, como vetor produtivo econômico na Região. Adicionalmente à discussão, ressalta-se que a dinâmica socioespacial e as características do capitalismo contemporâneo, tem levado diferentes setores da economia urbana e regional, a um movimento de reestruturação produtiva, processo esse complexo, amplo e articulado, que tem se dado a partir de diferentes variáveis. A primeira delas, a reestruturação espacial (novas formas e funções do produto imobiliário hoteleiro) e a segunda, a reestruturação produtiva (novas maneiras de construir e administrar o produto imobiliário hoteleiro). Nessa acepção, ao sinalizar a Rodovia Presidente Dutra como um importante circuito estruturador do espaço urbano-regional da RMVPLN, percebe-se a existência de uma combinação no que se refere aos interesses do capital imobiliário, vinculados a segmentos econômicos, convergidos para o produto imobiliário hoteleiro. Em meio à análise proposta e visando dar sustentação aos subsídios teóricos metodológicos acerca da produção do espaço urbano e regional, dos princípios de seletividade espacial e da circulação do capital hoteleiro nas cidades da RMVPLN, o estudo aponta para a relação existente entre a localização dos hotéis e a expansão da economia de serviços e das atividades hoteleiras econômicas na RMVPLN, alinhadas às estratégias do capital imobiliário incorporador e dos interesses capitalistas de reprodução.

Palavras-chave: Economia urbana e regional. Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte. Eixo Rodoviário. Hotelaria. Accor.

ABSTRACT

This thesis devotes itself to inquiring and grasping of the dynamics of hotel capital, established in the Metropolitan Region of Vale do Paraíba and Litoral Norte (RMVPLN), São Paulo, through Accor's hotel business units. This research, as a case study, followed a methodology that included the elaboration of a theoretical framework, data collection, through a semi-structured interview script carried out with different Accor employees, approved by the ethics committee of the Universidade do Vale do Paraíba. Their tabulation followed a qualitative approach. Data from RAIS, IBGE, SEADE and EMBRATUR were used, which made it possible to investigate the relationship between the location of hotels and the expansion of the service economy and economic hotel activities in the RMVPLN. As business units, Accor was inserted in a way that did not choose, taking advantage of its location and the specialization of the hotel sector, which, in the late 1970s, traditionally due to public policies at the national, regional, and municipal levels, has rapidly expanded itself in the circuit, establishing as a real estate product that generates profit and patrimonial security. The concentration of Accor's hotel business units in the RMVPLN in recent decades was motivated by the principle of spatial selectivity. Among different aspects, being close to the margins of the Presidente Dutra Highway and its surroundings would improve its ability to dominate, expand and generate profit, since the highway plays an important role as an economic productive vector in the Region. In addition to the discussion, it is emphasized that the socio-spatial dynamics and the characteristics of contemporary capitalism have led different sectors of the urban and regional economy to a movement of productive restructuring, a complex, broad and articulated process, which has taken place from different variables. The first of them, the spatial restructuring (new forms and functions of the hotel real estate product) and the second, the productive restructuring (new ways of building and managing the hotel real estate product). In this sense, the Presidente Dutra Highway was an important element of organization of the urban-regional space, being noticed the existence of a combination among real estate capital with economic segments, converged to the real estate product. Considering the proposed analysis and aiming to support the methodological theoretical subsidies about the production of urban and regional space, the principles of spatial selectivity and the circulation of hotel capital in the cities of the RMVPLN, the study points to the relationship between the location of hotels and the expansion of the service sectors and economic hotel activities in the Region, in line with the strategies of real estate capital and the capitalist interests of reproduction.

Keywords: Urban and regional Economy. Metropolitan Region of Vale do Paraíba and North Coast. Road Axis. Hospitality. Accor Network.

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Municípios da RMVPLN e Municípios com Unidades Hoteleiras da Accor.....	22
Figura 2 – Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte.....	24
Figura 3 – Cidades da RMVPLN Detentoras de Unidades Hoteleiras da Accor.....	27
Figura 4 – Fluxograma de Pesquisa.....	29
Figura 5 – Teoria dos Lugares Centrais.....	55
Figura 6 – Rodovia Presidente Dutra.....	70
Figura 7 – Funções do Empreendimento Hoteleiro.....	131
Figura 8 – Instalação dos Edifícios Hoteleiros da Accor entre 1977 e 2018 na RMVPLN.....	137
Figura 9 – Construção do Novotel São José dos Campos.....	140
Figura 10 – Fachada hotel ibis Dutra – São José dos Campos – SP.....	141
Figura 11 – Fachada dos hotéis Mercure e ibis Colinas – São José dos Campos SP.....	141
Figura 12 – Accor no Município de São José dos Campos – SP.....	142
Figura 13 – Fachada hotel ibis Taubaté – Taubaté – SP.....	146
Figura 14 – Fachada hotel ibis Styles Taubaté – Taubaté – SP.....	147
Figura 15 – Accor no Município de Taubaté – SP.....	148
Figura 16 – Fachada hotel ibis Guaratinguetá Aparecida – Guaratinguetá – SP.....	152
Figura 17 – Accor no Município de Guaratinguetá – SP.....	154
Figura 18 – Fachada hotel ibis Jacareí – SP.....	158
Figura 19 – Accor no Município de Jacareí – SP.....	160
Figura 20 – Fachada dos hotéis ibis e ibis budget Lorena – SP.....	164
Figura 21 – Accor no Município de Lorena – SP.....	165
Figura 22 – Fachada Hotel Grand Mercure São Paulo Ibirapuera – São Paulo.....	177
Figura 23 – Vista aérea Avenida Champs-Élysées – Paris (França).....	180
Figura 24 – Fachada Hotel ibis Congonhas – São Paulo.....	181
Figura 25 – Fachada Hotel ibis Paulista – São Paulo.....	181
Figura 26 – PIB e Subsetores.....	190

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Pessoal ocupado dos setores de Serviços empresariais não financeiros, Comércio e Construção Civil (2009)	67
Gráfico 2 – Número de estabelecimentos de hospedagem por tipo, 2016.....	124
Gráfico 3 – PIB São José dos Campos – SP.....	138
Gráfico 4 – Receitas realizadas São José dos Campos – SP.....	139
Gráfico 5 – PIB Taubaté – SP.....	144
Gráfico 6 – Receitas realizadas Taubaté – SP.....	144
Gráfico 7 – PIB Guaratinguetá – SP.....	150
Gráfico 8 – Receitas realizadas Guaratinguetá – SP.....	150
Gráfico 9 – PIB Jacareí – SP.....	157
Gráfico 10 – Receitas realizadas Jacareí – SP.....	157
Gráfico 11 – PIB Lorena – SP.....	163
Gráfico 12 – Receitas Realizadas Lorena – SP.....	163

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Principais características da escala urbano-regional e intraurbana.....	39
Quadro 2 – Produção de Café, Vale do Paraíba, Arrobas e Porcentagem.....	71
Quadro 3 – Evolução da participação dos setores econômicos no PIB brasileiro.....	79
Quadro 4 – Produto Interno Bruto (PIB) das dez principais cidades da Região.....	79
Quadro 5 – PIB –Valor adicionado por ramo de atividade em porcentagem.....	80
Quadro 6 – Comércio – ICMS Arrecadado, em Reais Correntes (2007).....	81
Quadro 7 – Formas de integração econômica dos mercados.....	91
Quadro 8 – Tipos dos meios de hospedagem – categorias.....	133
Quadro 9 – Comparação do valor adicionado por ramo de atividade em porcentagem.....	157
Quadro 10 – Participação nos setores da economia – Lorena – SP.....	161
Quadro 11 – Estabelecimentos Comerciais – Lorena – SP.....	162

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Sub-regiões da RMVPLN.....	25
Tabela 2 – Instalação de indústrias no município de São José dos Campos – 1940 /1980.....	60
Tabela 3 – Participação percentual no PIB industrial, regiões selecionadas.....	65
Tabela 4 – Empresas e pessoas ocupadas por setor (2011).....	66
Tabela 5 – Empresas e pessoas ocupadas por setor e porte (2011).....	68
Tabela 6 – Número de empresas por setor, no Estado de São Paulo.....	69
Tabela 7 – Valor adicionado ao PIB por setor (Mil).....	69
Tabela 8 – Distribuição dos Desembolsos do Sistema BNDES para o Setor de Turismo Nacional, por Tipo de Investimento – 1990/98 (Em %).....	120
Tabela 9 – Evolução dos meios de hospedagem no Brasil de 1968 a 1979.....	121
Tabela 10 – Situação da Coleta de Pesquisa – Brasil 2016.....	123
Tabela 11 – Número de estabelecimentos de hospedagem, unidades habitacionais e leitos disponíveis, segundo as Grandes Regiões e as Unidades da Federação – 2016.....	124
Tabela 12 – Cinco principais Estados do País em Estabelecimentos de Hospedagem.....	125
Tabela 13 – Estabelecimentos de hospedagem, por tipos, segundo Municípios da Região Metropolitana do Vale do Paraíba, com mais de 80.000 mil habitantes.....	126

LISTA DE SIGLAS

AGEMVALE	Agência Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte
APL's	Arranjos Produtivos Locais
AVIBRAS	Avibras Indústria Aeroespacial
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
CAGED	Cadastro Geral de Empregados e Desempregados
CEMPRE	Cadastro Central de Empresas
CODIVAP	Consórcio de Desenvolvimento Integrado do Vale do Paraíba
CNC	Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo
CNTur	Confederação Nacional do Turismo
CTClass	Conselho Técnico Nacional de Classificação de Meios de Hospedagem
CSE	Cadastro Sebrae de Empresas
CTA	Centro Técnico Aeroespacial
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
EMBRATUR	Agência Brasileira de Promoção Internacional do Turismo
EMBRAER	Embraer S.A
ENGESA	Engenheiros Especializados S.A.
FINAME	Financiamento de Máquinas e Equipamentos
FOHB	Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil
FUNGETUR	Fundo Nacional de Turismo
FGV	Fundação Getúlio Vargas
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IP&D	Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento
INPE	Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
ISI	Industrialização por Substituição de Importação
ITA	Instituto Tecnológico de Aeronáutica
LGT	Lei Geral do Turismo
MMP	Macro Metrópole Paulista
MPE	Micro e Pequenas Empresas
MTur	Ministério do Turismo
OMT	Organização Mundial do Turismo

PAM	Plano de Ação da Macrometrópole
PETROBRÁS	Petróleo Brasileiro S.A
PIB	Produto Interno Bruto
PND	Plano Nacional de Desenvolvimento
RAIS	Relação Anual de Informações Sociais
RMVPLN	Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte
SEADE	Fundação do Sistema Estadual de Análise de Dados Estatísticos
SECOVI	Sindicato da Habitação na Internet
SBClass	Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem
SUDAM	Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia
SUDENE	Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário
UH's	Unidades Habitacionais

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	14
PROBLEMA.....	18
PERGUNTA DE PARTIDA.....	18
OBJETIVO GERAL.....	18
OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	18
ORGANIZAÇÃO DO DOCUMENTO DA TESE.....	19
A ÁREA DE ESTUDO – A RMVPLN.....	22
FLUGROGRAMA DE PESQUISA.....	28
METODOLOGIA DE PESQUISA.....	28
ESTUDO DE CASO QUALITATIVO.....	30
CAPÍTULO 1: O DESENVOLVIMENTO DO ESPAÇO URBANO.....	33
1.1 A Produção do Espaço Urbano.....	33
1.2 A Formação dos Sistemas Urbanos – O Intraurbano.....	37
1.3 Território e Territorialidade, a partir da Inserção do Capital.....	40
CAPÍTULO 2: SELETIVIDADE ESPACIAL E A ESPECIALIZAÇÃO DA ECONOMIA DE SERVIÇOS NA RMVPLN.....	47
2.1 Centro e Centralidades do Capital.....	47
2.2 Rede Urbana.....	52
2.3 Princípios de Seletividade Espacial: O Meio Técnico Científico-Informacional.....	56
2.4 Economia Regional e Economia de Serviços.....	61
2.5 A Função da Rodovia Presidente Dutra, no Escoamento do Capital Produzido na RMVPLN.....	69
2.6 O Setor Terciário como Atividade Econômica na RMVPLN.....	74
CAPÍTULO 3: OS PRINCÍPIOS DA LOCALIZAÇÃO ESPACIAL.....	83
3.1 A Produção de Localizações – O Lugar como Produto.....	83
3.2 Aspectos Econômicos da Troca, Comércio e Consumo – Um Breve Olhar Histórico.....	88
3.3 Aspectos Territoriais da Troca – Teorias Locacionais com Ênfase no Comércio.....	91
3.4 Teoria dos Aglomerados.....	95
CAPÍTULO 4: A ACCOR NA DINÂMICA DO CAPITAL IMOBILIÁRIO HOTELEIRO NA RMVPLN.....	100
4.1 O Produto Imobiliário Hoteleiro nos Espaços Urbanos.....	102

4.2 O Ramo Imobiliário Hoteleiro e os Condo-Hotéis.....	109
4.3 A Circulação do Capital Hoteleiro no País.....	116
4.4 O Edifício Hoteleiro: Sua Forma e Função.....	127
4.5 A Distribuição e a Organização Espacial dos Edifícios Hoteleiros da Accor na RMVPLN.....	134
4.6 Agentes Hoteleiros – A Visão de Gestores das Unidades Hoteleira Accor.....	169
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	193
REFERÊNCIAS.....	201
APÊNDICE I – ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADO.....	225
APÊNDICE II – TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE ESCLARECIDO.....	227
APÊNDICE III – PARECER CONSUBSTANCIADO.....	229
APÊNDICE IV – CARTA DE ANUÊNCIA.....	235

1 INTRODUÇÃO

Ao longo das últimas décadas, o espaço produzido a partir do modo de produção capitalista, passou a fazer parte dos circuitos de valorização do capital, desde a mercantilização da terra, ou seja, por seu parcelamento (podendo ser loteamento ou pela própria verticalização), até, como podemos observar mais proximamente, por sua crescente inclusão nos circuitos de circulação do capital financeiro.

A relação constituída entre o espaço (a sua produção, vivência, assimilação, concepção e formulação) e o modo capitalista de produção requer ser vista como uma via de mão-dupla, como parte de uma relação dialética e complexa, que envolve diferentes atores e interesses. Em sua obra, *A Revolução Urbana*, Lefebvre (1999, p. 142) discute a questão da reprodução das relações de produção capitalistas, que apesar das dificuldades, crises e tentativas de revoluções, sempre encontra uma forma diferente de sobreviver. Exprime assim o autor:

[...] o capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e venda do espaço. E isso à escala mundial. (...) A estratégia vai mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço, do espaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção da mais-valia, ela visa uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de informação e decisão (LEFEBVRE, 1999, p.142).

Sendo assim, o espaço, mais especificamente, o espaço urbano – de tempos em tempos, adquire maior importância para o avanço e o acúmulo do capital. Ao mesmo tempo em que é “persuadido”, pela dinâmica do modo de produção capitalista, nota-se, também, uma predominância do financeiro nas relações e estratégias de acumulação capitalistas tendo diferentes sujeitos na articulação e na produção do espaço, como uma das condições de sua realização e sobrevivência.

Corroborando com essa perspectiva, Carlos (2004) sinaliza que são vários os exemplos desse espaço produzido em consonância com o capital financeiro, como, por exemplo: construção de shopping centers, empreendimentos de turismo e lazer, centros empresariais, grandes condomínios verticais e horizontais e redes hoteleiras.

Além do mais, desmedidas operações de rearranjo espacial são levadas pela figura do Estado em parceria com o capital, materializadas por meio de grandes incorporadoras com o propósito de criar espaços e novos centros que sirvam à lógica da circulação e da concentração do capital.

Por esta perspectiva, Lefebvre (1999) clarifica a produção do espaço, como uma conquista de caráter da globalidade, uma superestrutura, um verdadeiro conjunto de relações que intervêm na própria produção, propriedade que os outros produtos não têm, numa acepção ordinária e trivial, apesar de o espaço ser produzido e negociado como mercadoria, coisa e objeto. Para o autor, a forma capitalista de produção dispõe de relações de todo tipo sobre o terreno, o qual reage sobre elas, sem que haja correspondência exata, seguidamente definida, entre as relações sociais e espaciais.

Segundo Harvey (1980), a produção do espaço, igualmente, pode ser compreendida mediante um exame minucioso dos modos nos quais o sistema capitalista funciona e se transforma em reação às suas crises, explorando o papel de acumulação de capital e as possíveis consequências para a estrutura de classes e para a cidade. Ainda de acordo com o autor, é imprescindível criar e inserir o conceito de uma teoria espacial.

Diante do exposto, Harvey (1980) pondera que a tarefa atual é elaborar uma teoria das relações espaciais e do desenvolvimento geográfico no capitalismo que possibilite explicar a evolução e as funções do Estado, do desenvolvimento geográfico desigual, das desigualdades inter-regionais, do imperialismo e da própria urbanização.

Outra importante contribuição na discussão inicial sobre o entendimento de espaço, perpassa pelos estudos de Castells (1983), em que o espaço, segundo o autor, é concebido como produto material de uma determinada formação social. Desta forma, para o autor, a produção do espaço depende diretamente da articulação espacial entre as estruturas econômicas, políticas e ideológicas dessa sociedade. O espaço urbano em si pode ser considerado uma unidade espacial de reprodução da força de trabalho, assim como outros meios de consumo coletivo que constituem a base da vida cotidiana de todos os grupos sociais. Nesse sentido, Castells (1983) afirma:

Não existe uma teoria espaço, mas simplesmente um desdobramento e especificação da teoria da estrutura social, a fim de explicar as características da forma social particular, o espaço, e de sua articulação com outras forças e processos, historicamente dados (CASTELLS, 1983, p. 124).

Essa ênfase estrutura a abordagem marxista do espaço, em que Castells (1983), por exemplo, propõe uma análise da Escola de Chicago, que, a princípio, considerava inválida, mas que afirmava que sua abordagem era provida de uma ideia correta, pois considerava as peculiaridades do espaço determinantes pelas forças produtivas e pelas relações de produção que se originam delas.

Na atualidade, cada vez mais submetido a um amplo conjunto de relações territoriais que integram pessoas, mercadorias e capital, o funcionamento industrial integra mudanças diretamente vinculadas à abrangência espacial de seu mercado consumidor. Desta forma, o processo de industrialização materializa importantes componentes de reestruturação do espaço urbano regional, dando-lhe uma natureza difusa, transformando as redes de relação entre as cidades na medida que a infraestrutura se moderniza e os elos de funcionalidade se transformam (JUNIOR; SIMONASSI 2017).

Nas palavras de Lefebvre:

[...] não é somente a sociedade inteira quem se torna o lugar da reprodução (das relações de produção e não somente dos meios de produção), mas é o espaço inteiro. Ocupado pelo neocapitalismo, setorializado, reduzido a um meio homogêneo e, portanto, fragmentado, esmigalhado (somente migalhas do espaço são vendidas à “clientela”), o espaço se torna a sede do poder (LEFEBVRE, 1973, p.116).

No Brasil, a partir das políticas públicas desenvolvimentistas, constituídas a começar da segunda metade do século XX, por meio do desenvolvimento do transporte urbano rodoviário, por exemplo, que as vias expressas se tornaram, de fato, elementos que definem o modelo de organização (modal) espacial do país. No caso da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), a configuração de algumas redes urbanas indica a trajetória principal para o destino de diferentes redes hoteleiras, que a partir de políticas públicas nacionais e regionais, como o Consórcio de Desenvolvimento Integrado do Vale do Paraíba (CODIVAP), aproximaram política e administrativamente os municípios, que integram a Região do Cone Leste Paulista. Neste sentido, a RMVPLN é de grande relevância para o estudo do espaço urbano regional, pois, a partir da Lei Complementar nº 1.166¹ de 2012, sua área foi institucionalizada como metrópole, apresentando-se, portanto, como um espaço heterogêneo em termos de espaço econômico e desenvolvimento social.

A sua heterogeneidade regional, inclusive, possibilitou com que diferentes atores atuassem no desenvolvimento econômico de suas cidades, atraindo o capital estrangeiro e criando leis de incentivo para a instalação de polos industriais.

¹ Lei Complementar nº. 1.166, de 9 de Janeiro de 2012, trata da criação da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (antes denominada de Vale do Paraíba Paulista), e dá providências correlatas, tratando em seu Artigo 1º: Fica criada a Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, como unidade regional do território do Estado de São Paulo, nos termos do artigo 25, § 3º, da Constituição Federal, dos artigos 152 a 158 da Constituição Estadual e da Lei Complementar nº 760, de 1º de agosto de 1994.

Ressalta-se que, a problemática tratada nesta tese de doutorado, pautou-se pela constatação da formação dos sistemas urbanos, o intraurbano, a começar pela divisão territorial dos municípios que compõem as margens do Eixo da Rodovia Presidente Dutra, principal vetor produtivo econômico de ligação na Região.

Além disso, destaca-se neste campo heterogêneo, a presença marcante de grandes implantações (infraestruturas regionais), muitas de natureza técnico-científico-informacional, que atuam diretamente como pólos econômicos geradores de renda e de atração e expansão do capital.

Assim sendo, a apropriação do solo urbano, a produção do espaço hegemônico, como espaço de consumo e troca, e a ação do mercado imobiliário hoteleiro na região, compõem um quadro de entendimento territorial que, em última instância, deverá ser objeto de análise de agentes envolvidos com o planejamento regional-metropolitano, particularmente, com a finalidade de compreender suas diferentes práticas.

Neste âmbito, a tese ainda se dedicou a investigar o espaço urbano-regional na RMVPLN, considerando os interesses que levaram a maior rede hoteleira do país, a instalar hotéis de diferentes marcas e segmentos, tendo como um ponto em comum, a proximidade com as margens da Rodovia Presidente Dutra e centros de consumo como shopping centers e grandes redes varejistas.

Na perspectiva de colaborar com os estudos que envolvem as discussões em torno do Planejamento Urbano e Regional do Vale do Paraíba e Litoral Norte, selecionou-se cinco municípios transpostos pela Rodovia Presidente Dutra, para análise e estudo, sendo eles: Jacareí, Guaratinguetá, Lorena, São José dos Campos e Taubaté, como análise territorial, já que todos eles tiveram a instalação da Accor, a partir do final da década de 1970, até o ano de 2018.

O recorte espacial adotado neste estudo, baseou-se em dois importantes aspectos: o primeiro sendo aqueles municípios que tivessem relação direta com o turismo de negócios, ou seja, que fossem municípios que de alguma forma nas últimas décadas destinaram o seu território, a partir da criação de leis de incentivo para a instalação de hotéis e, o segundo, que comportassem “comercialmente” empreendimentos hoteleiros da Accor, por meio de parcerias com incorporadoras e administradoras hoteleiras, um dos objetos a serem analisados também no presente documento.

Esta tese também trabalhou, no sentido de compreender os diferentes processos que levaram essas unidades hoteleiras a adotarem o princípio da seletividade espacial, escolhendo cidades que compõem os municípios que cortam o Eixo da Rodovia Presidente Dutra, importante vetor para o escoamento do seu capital produzido.

2 PROBLEMA

A área de estudo revela uma nova dinâmica socioespacial dos edifícios hoteleiros construídos na Região, a começar de 1970, tencionando um movimento de reestruturação produtiva, a partir da Rodovia Presidente Dutra, indicando novas formas e funções do produto imobiliário hoteleiro, que reproduzem o seu capital, utilizando-se do Estado, da especialização do lugar e de políticas públicas, para ampliarem os seus ganhos e escoarem melhor o seu capital produzido.

3 PERGUNTA DE PARTIDA

As transformações ocorridas na organização espacial das cidades da RMVPLN, provocadas pelos novos rearranjos sócio-produtivos, projetaram o surgimento de novas áreas com expressivas atividades econômicas terciárias, sendo uma delas, o setor hoteleiro. Neste sentido, de que maneira o produto imobiliário hoteleiro, se aproveitando de leis e isenções tributárias em alguns municípios da Região, se organizou no espaço urbano metropolitano, na busca pela ampliação dos seus lucros e na consolidação do seu capital?

4 OBJETIVO GERAL

Considerando o exposto, essa pesquisa teve como objetivo central dedicar-se à investigação e compreensão da dinâmica do capital hoteleiro, constituída na Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), por meio das unidades hoteleiras de negócios da Accor.

5 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Compreender quem são os agentes responsáveis pela produção do espaço urbano e que estratégias desempenham no processo de produção da Região;
- b) Analisar qual é o papel exercido pela economia de serviços, a partir das cidades que compõe a RMVPLN no desenvolvimento econômico do seu território;
- c) Assimilar como a produção de localizações, motivadas pelo capital estrangeiro, permitiu com que as cidades estudadas se tornassem propícias para a construção e expansão de novos empreendimentos hoteleiros da Accor;

- d) Investigar quais fatores levaram a expansão de unidades hoteleiras da Accor na RMVPLN;
- e) Aferir como as políticas públicas de âmbito nacional, regional e municipal, atendendo aos interesses do capital, interferiram e atraíram as grandes incorporadoras e construtoras para a RMVPLN.

6 ORGANIZAÇÃO DO DOCUMENTO DA TESE

A partir da introdução, na qual foram apresentados os contextos relacionados ao tema, que justificam o seu estudo, a presente tese estruturou-se em quatro capítulos.

O primeiro capítulo, intitulado “O desenvolvimento do Espaço Urbano”, composto por um arcabouço teórico que nos permitiu compreender aspectos relacionados ao que se denomina de “região”, mais especificamente, a produção do espaço urbano e regional, a formação dos sistemas urbanos – o intraurbano, o processo histórico recente de produção da economia do espaço urbano e regional, espaço e região e a compreensão do território e territorialidade, a partir da inserção do capital.

Os estudos de Roberto Lobato Corrêa (1986, 1995, 2007), Flávio Villaça (1998), Friedrich Ratzel (1990) e Claude Raffestin (1993) possibilitaram verificar as diferentes dinâmicas concebidas ao território, com destaque a reprodução do espaço urbano sob a lógica da produção e reprodução capitalista. Desta forma, pudemos responder perguntas da tese: Quem são os agentes responsáveis pela produção do espaço urbano e que estratégias desempenham no processo de produção da região? Qual o papel do Estado como regulador do solo urbano e principal responsável pela inserção do capital? Como a RMVPLN se consolidou como um vetor de crescimento e desenvolvimento econômico regional?

O segundo capítulo, “Seletividade Espacial e a Especialização da Economia de Serviços na RMVPLN”, se propôs tratar do conceito de centro e centralidades do capital, observados a partir do fenômeno dos princípios da seletividade espacial – o meio técnico científico-informacional e à compreensão das novas dinâmicas da sociedade e do território: os espaços da globalização e a regionalização edificada a partir da economia de serviços. Por esta lógica, a economia regional e a economia de serviços também nos permitiram compreender as transformações provocadas na Região e nas cidades estudadas, a partir da expansão do eixo da Rodovia Presidente Dutra, que tem como uma de suas variadas finalidades, escoar todo o seu capital produzido. Dentre os materiais utilizados para o presente capítulo, foram utilizados dados econômicos a respeito da produção do PIB na Região, além de dados referentes aos

principais tipos de atividades econômicas nesses municípios, atravessados pela Rodovia Presidente Dutra, para mostrar a interconexão existente entre a seletividade espacial dessas cidades e a economia de serviços presente na Região.

Os aportes teóricos foram referenciados a partir dos estudos de Walter Christaller (1966), Nali de Jesus de Souza (1981), Milton Santos e María Laura Silveira (2001), Adriane Aparecida Moreira de Souza (2008) e Daniel José de Andrade (2019) que nos permitiram analisar as principais teorias de localização e do espaço sob a égide econômica e capitalista. Ao longo deste capítulo, respondemos outras perguntas da tese, como: Qual o papel exercido pela economia de serviços, a partir das cidades que compõem a RMVPLN no desenvolvimento econômico do seu território? Como a economia regional terciária ganhou escala de produção global? Por que algumas cidades são mais propícias que outras para a especialização do setor hoteleiro?

O terceiro capítulo “Os Princípios da Localização Espacial” destinou-se a aprofundar as questões relacionadas à produção de localizações, ao lugar como produto, aos aspectos relacionados à troca, ao comércio e ao consumo, às teorias locacionais, com ênfase no comércio que surgem com o advento do capitalismo e da necessidade por parte da classe dominante de planejar o uso racional e lucrativo do espaço, a fim de alcançar o “resultado esperado”. As interações espaciais das grandes corporações multifuncionais e multilocalizadas que promovem intencionalmente a escolha de determinados lugares em detrimento de outros, ressaltando e ampliando as diferenças entre eles. Adicionalmente, se discutiu, brevemente, as questões da teoria dos aglomerados e a economia de aglomeração.

Para compreender essas questões, nos baseamos nos estudos de Milton Santos (1979, 1996, 1999), Heliana Comin Vargas (2011), Alfred Weber’s (1929), August Lösch (1957), Michael Storper (1993, 1999), Alfred Marshall (1982) e Schumpeter (1961 e 1985). Buscamos neste capítulo responder a questionamentos como: Quais são os principais aspectos econômicos de troca, consumo e comércio, que aproximam as grandes corporações para aportarem investimentos em determinadas regiões? Como a produção de localizações, motivadas pelo capital estrangeiro, permitiu com que as cidades estudadas se tornassem propícias para a construção e expansão de novos empreendimentos hoteleiros da Accor?

Denominado de “A Accor na Dinâmica do Capital Imobiliário Hoteleiro na RMVPLN”, o quarto capítulo tratou do produto imobiliário hoteleiro nos espaços urbanos. Nota-se que, como produtos imobiliários, novas unidades hoteleiras inserem-se de uma maneira acelerada no circuito de valorização do capital, estabelecendo-se como mercadorias e orientando a própria sobrevida e expansão do capitalismo. A dinâmica atual socioespacial e as características do

capitalismo contemporâneo, provocaram um tensionamento de reestruturação imobiliária, processo esse heterogêneo e amplo, que se deu a partir de duas perspectivas: a primeira sendo a própria reestruturação espacial (novas formas e funções do imóvel e a revisão de seu papel estruturante junto à sociedade e ao espaço) e a segunda sendo a reestruturação produtiva (novas maneiras de construir e administrar o produto imobiliário hoteleiro).

Adicionalmente a esta discussão, apresentamos neste quarto capítulo, o resultado das entrevistas realizadas com os agentes hoteleiros, neste caso, os gerentes gerais dessas unidades de negócios e seus representantes, na busca da compreensão de perguntas que nortearam toda a presente tese, como: O hotel, em termos gerador de lucro e receita, tem como a sua localização geográfica um diferencial competitivo, frente aos seus principais concorrentes na cidade? É possível observar nos últimos anos, em termos de espaço e localização, transformações ocorridas em torno do hotel que tenham favorecido o seu posicionamento na região, gerando maior receita e lucro para o negócio? A constituição da Accor nos últimos anos na RMVPLN fez parte de um plano de expansão, motivados pela especialização do lugar e da proximidade com a Rodovia Presidente Dutra? A expansão do turismo de negócios na Região foi o principal vetor propulsor para a instalação desses novos hotéis?

Por meio das entrevistas realizadas, que compreendeu o período de dezembro de 2021 até maio de 2022, foi possível constatar a relação existente entre a localização da Accor na Região e a expansão da economia de serviços e das atividades econômicas na RMVPLN, a partir da conjunção de uma reprodução do uso e da ocupação do solo urbano, na faixa que compreende o eixo da Rodovia Presidente Dutra, como sendo o seu principal condutor e propulsor econômico.

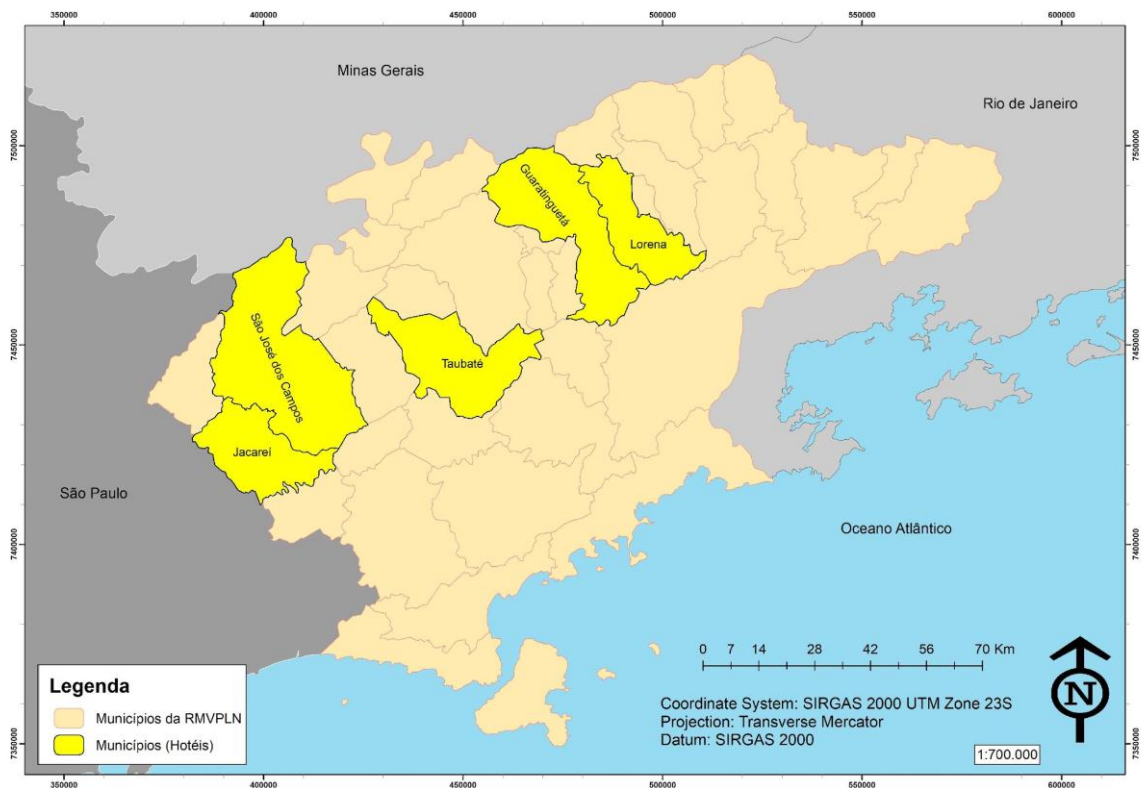
Por esta perspectiva, aferimos que a Rodovia Presidente Dutra, pode sim, ser compreendida como um elemento estruturador do espaço urbano-regional do Vale do Paraíba Paulista, ao mesmo tempo que exerce forte influência na formação e produção de novas localizações, assim como na composição da economia regional de serviços, em específico, aquelas convergidas ao produto imobiliário hoteleiro.

Para consubstanciar a discussão proposta neste quarto capítulo, utilizamos os estudos de Ana Paula Garcia Spolon (2001, 2013), Mariana de Azevedo Barretto Fix (2007, 2011), Sandra Lencioni (2011, 2014), Santos e Sanfelici (2015), além de dados do IBGE (2011), e mapas temáticos de localização dos objetos analisados. Examinamos questões como: Como se constituiu o produto imobiliário hoteleiro nos espaços urbanos? Quais fatores levaram a expansão de unidades hoteleiras da Accor na RMVPLN? Como as políticas públicas municipais atuaram como agentes facilitadores, junto às grandes incorporadoras e construtoras?

7 A ÁREA DE ESTUDO – A RMVPLN

A relação de interconexão geográfica da RMVPLN (figura 1) é composta a partir da sua localização entre o litoral e o interior do Estado paulista e de duas importantes metrópoles nacionais, São Paulo e Rio de Janeiro e que tem sido apontado como um dado relevante do processo de ocupação, povoamento e urbanização regional (GOMES; RESCHILIAN; UEHARA, 2018).

Figura 1: Municípios da RMVPLN e Municípios com Unidades Hoteleiras da Accor.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

A partir da década de 1970, o Governo do Estado de São Paulo, continuamente, vem reconfigurando sua organização territorial, mas sobretudo, burocrática, incorporando novas unidades administrativas territoriais como regiões administrativas, regiões de Governo e regiões metropolitanas, a fim de permitir aos diferentes órgãos e instituições estaduais, incrementar suas atividades de forma mais efetiva ao criar instâncias intermediárias de tomada de decisão e governança (MELLO; TEIXEIRA; MELLO 2012).

A região do Estado de São Paulo, de acordo com o SEADE (2020), abrange cerca de 645 municípios, subdivididos em 42 Regiões de Governo (RGs), 15 Regiões Administrativas (RAs) e 6 Regiões Metropolitanas (RMs), compondo regionalizações que, em última instância,

pretendem servir de base à descentralização das políticas públicas e das ações de Governo e, também, à localização dos órgãos de gestão descentralizada do Estado.

Essa regionalização do Estado de São Paulo, inicia-se mais precisamente no ano de 1967, em julho, por força do Decreto de nº 48.162², que teve como pilar a identificação dos conjuntos de municípios com características semelhantes quanto, à vocação e aos padrões de polarização e hierarquia funcional das cidades. Em primeira instância, o objetivo central da iniciativa era planejar e descentralizar a administração estadual (SEADE, 2020).

Ainda segundo a Fundação Seade (2020), duas escalas de centros urbanos estiveram na base desta regionalização funcional: a primeira sendo de abrangência regional e a outra subordinada a primeira, de abrangência sub-regional, constituindo, respectivamente, os polos das RAs e RGs, geralmente os municípios mais antigos e com estrutura econômica mais diversificada, especialmente no setor de serviços.

Como Magnago (1995, p. 82) descreve, as regiões funcionais são

Um sistema hierarquizado de divisões territoriais e de cidades que podem servir de modelo tanto para uma política regionalizada de desenvolvimento, como para orientar a racionalização no suprimento de serviços de infraestrutura urbana através da distribuição mais adequada (MAGNAGO, 1995, p. 82).

Soma-se a isso, outros decretos que vieram com o objetivo de criar uma estrutura político-administrativa, como o decreto de nº 48.163³, de 1967, que adotou um sistema de unidades territoriais polarizadas, compostas por 11 regiões e 48 sub-regiões administrativas, para todos os setores da administração direta ou indireta do Estado (SEADE, 2020).

Todavia, de acordo com Mello, Teixeira e Mello (2012), em função das expressivas disparidades existentes entre as diferentes regiões e municípios que compõe o Estado, bem como também das dissimilitudes nas espacializações determinadas pelas diferentes políticas públicas dos diferentes níveis de Governo superveniente sobre o território, os limites destas unidades geográficas, nem sempre conjugam, o que, claramente, eleva a ocorrência de conflitos políticos e administrativos entre as diferentes agências governamentais envolvidas.

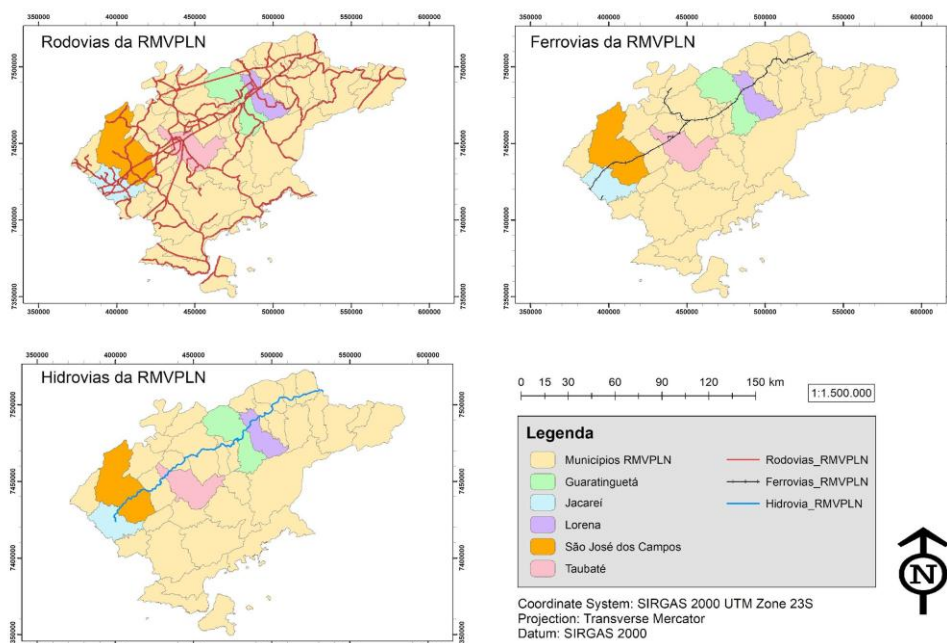
² Decreto nº 48.162, de 3 de Julho de 1967, dispõe sobre normas para regionalização das atividades da administração estadual, trata em seu parágrafo único: As unidades territoriais neste artigo são áreas geográficas definidas em diferentes escalões e associadas cada uma delas a um polo urbano principal.

³ Decreto nº 48.163, de 3 de Julho de 1967, dispõe sobre as regiões que deverão ser adotadas pelos órgãos da Administração Pública trata em seu parágrafo único: As Secretarias de Estado submeterão à Secretaria de Economia e Planejamento a programação das medidas que visem a adoção pelo setor das Regiões definidas neste decreto.

A lei complementar número 1.166, que criou a RMVPLN aprovada no ano de 2012 (antes denominada de Vale do Paraíba Paulista e que por vez assim foi tratada no presente documento de tese, sempre que anteceder a esse período), previa a criação de um Conselho e um Fundo de Desenvolvimento da RMVPLN, tendo ambos sido criados, o Conselho em 2012 e o Fundo em 2013, respectivamente. Adicionalmente, por meio do Decreto número 61.256⁴, de 08 de maio de 2015, deu-se a aprovação do regulamento da Agência Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (AGEMVALE) posteriormente implementada através da Lei Complementar número 1.258, de 12 de janeiro de 2015 (PINTO; SIQUEIRA, 2019).

A RMVPLN é constituída por 39 municípios, compreendida entre as serras da Mantiqueira e do Mar (figura 2). Possui uma geografia que propicia a formação de reservatórios de água, a exemplo das represas de Santa Branca, Igaratá e Paraibuna, e o rio Paraíba do Sul, que permeiam diversos municípios. Por ser provida de reservas de água e pelo fato de uma boa fração da mata atlântica preservada no Brasil estar em seu território, pode-se dizer que RMVPLN é uma Região que constantemente desafia os agentes públicos e a própria sociedade local, a lidar com a paradoxal relação entre desenvolvimento tecnológico e econômico e preservação socioambiental (PINTO; SIQUEIRA, 2019).

Figura 2: Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

⁴ Decreto nº 61.256, de 08 de Maio de 2015, aprova o Regulamento da Agência Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte - AGEMVALE, criada pela Lei Complementar nº 1.258, de 12 de janeiro de 2015.

Ressalta-se, ainda, que a lei complementar de número 1.166/2012, estabelece que a RMVPLN tem por objetivo promover:

I – o planejamento regional para o desenvolvimento socioeconômico e a melhoria da qualidade de vida;

II – a cooperação entre diferentes níveis de Governo, mediante a descentralização, articulação e integração de seus órgãos e entidades da administração direta e indireta com atuação na região, visando ao máximo aproveitamento dos recursos públicos a ela destinados;

III – a utilização racional do território, dos recursos naturais e a proteção do meio ambiente, dos bens culturais materiais e imateriais;

IV – a integração do planejamento e da execução das funções públicas de interesse comum aos entes públicos atuantes na região;

V – a redução das desigualdades regionais.

E, a partir desta mesma lei, divide-se a RMVPLN em cinco sub-regiões, compostas pelos seguintes municípios (tabela 1).

Tabela 1: Sub-regiões da RMVPLN

Sub-região 1	Caçapava Igaratá Jacareí Jambeiro Monteiro Lobato Paraibuna Santa Branca São José dos Campos
Sub-região 2	Campos do Jordão Lagoinha Natividade da Serra Pindamonhangaba Redenção da Serra Santo Antônio do Pinhal São Bento do Sapucaí São Luís do Paraitinga Taubaté Tremembé
Sub-região 3	Aparecida Cachoeira Paulista Canas Cunha

	Guaratinguetá Lorena Piquete Potim Roseira
Sub-região 4	Arapeí Areias Bananal Cruzeiro Lavrinhas Queluz São José do Barreiro Silveiras
Sub-região 5	Caraguatatuba Ilhabela São Sebastião

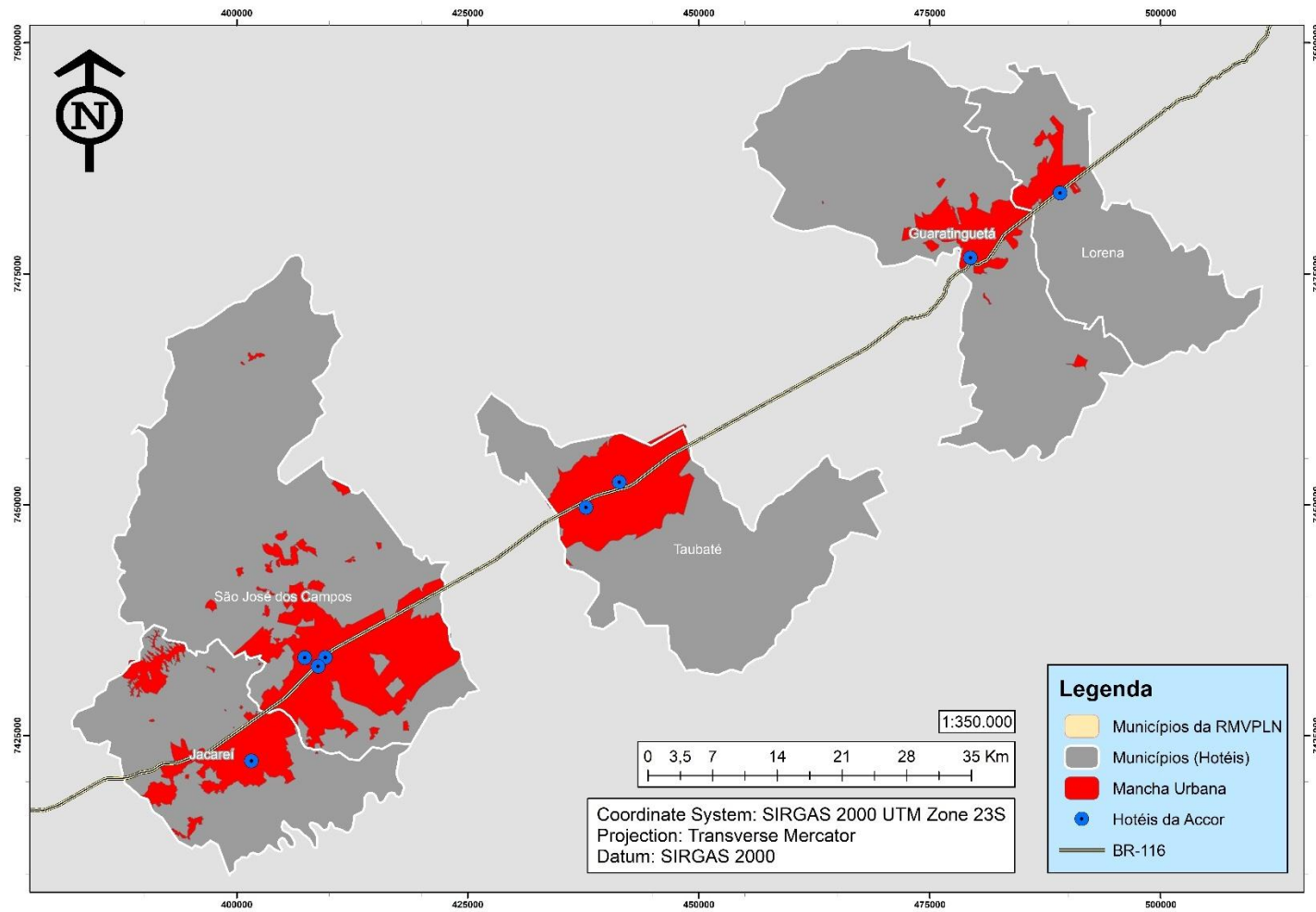
Fonte: Lei Complementar 1.166/2012.

A RMVPLN tem aproximadamente dois milhões de habitantes e seus 39 municípios localizados entre as duas maiores metrópoles da América Latina, compreende polos econômicos de viés industrial, de serviços, negócios e turístico (PINTO; SIQUEIRA, 2019).

Pinto e Siqueira (2010) ressaltam que na categoria turismo, são incluídos: o turismo cultural, o qual, nos últimos anos, tem atraído milhares de pessoas ao litoral norte paulista, à região serrana de Campos de Jordão e adjacências; o turismo religioso, composto pelo mais importante núcleo da Igreja Católica no país, entre os municípios de Aparecida (Basílica Nacional de Aparecida) e Cachoeira Paulista; por fim, o turismo de negócios, que compreende as cidades das quais serão objetos de análise desta tese, e que possuem unidades hoteleiras da Accor (figura 3), sendo elas: São José dos Campos e Jacareí (sub-região 1), Taubaté (sub-região 2) e Guaratinguetá e Lorena (sub-região 3).

Contextualizada as características legais e geográficas do desenvolvimento da Região, vale ressaltar que existe uma considerável concentração de riqueza em alguns poucos municípios, principalmente naqueles que abarcam as grandes indústrias e receberam investimentos diferenciados.

Figura 3: Cidades da RMVPLN Detentoras de Unidades Hoteleiras da Accor.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

A cidade de São José dos Campos (principal cidade administrativa na RMVPLN) é um bom exemplo deste último segmento, quando observada a existência do Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE), do Centro Técnico Aeroespacial (CTA); Petróleo Brasileiro S.A (Petrobras) e da Embraer S.A (Embraer). No município de São José dos Campos, se encontra a maior quantidade de unidades hoteleiras de negócio da Accor, sendo dois hotéis Ibis, um hotel Mercure e um hotel Novotel, sendo este último inaugurado na cidade no final da década de 1970, mais precisamente em dezembro de 1977.

Neste percurso, observa-se, portanto, que a RMVPLN se tornou fundamental nos últimos anos para a compreensão da lógica do entendimento do território, pois as relações sociais e econômicas criadas e estabelecidas, a partir das ações e estratégias políticas, materializadas por meio da inserção do capital em suas diferentes cidades, possibilitaram a reprodução das suas múltiplas escalas de relações de instância e poder. Ou seja, a territorialidade materializa o exercício do poder.

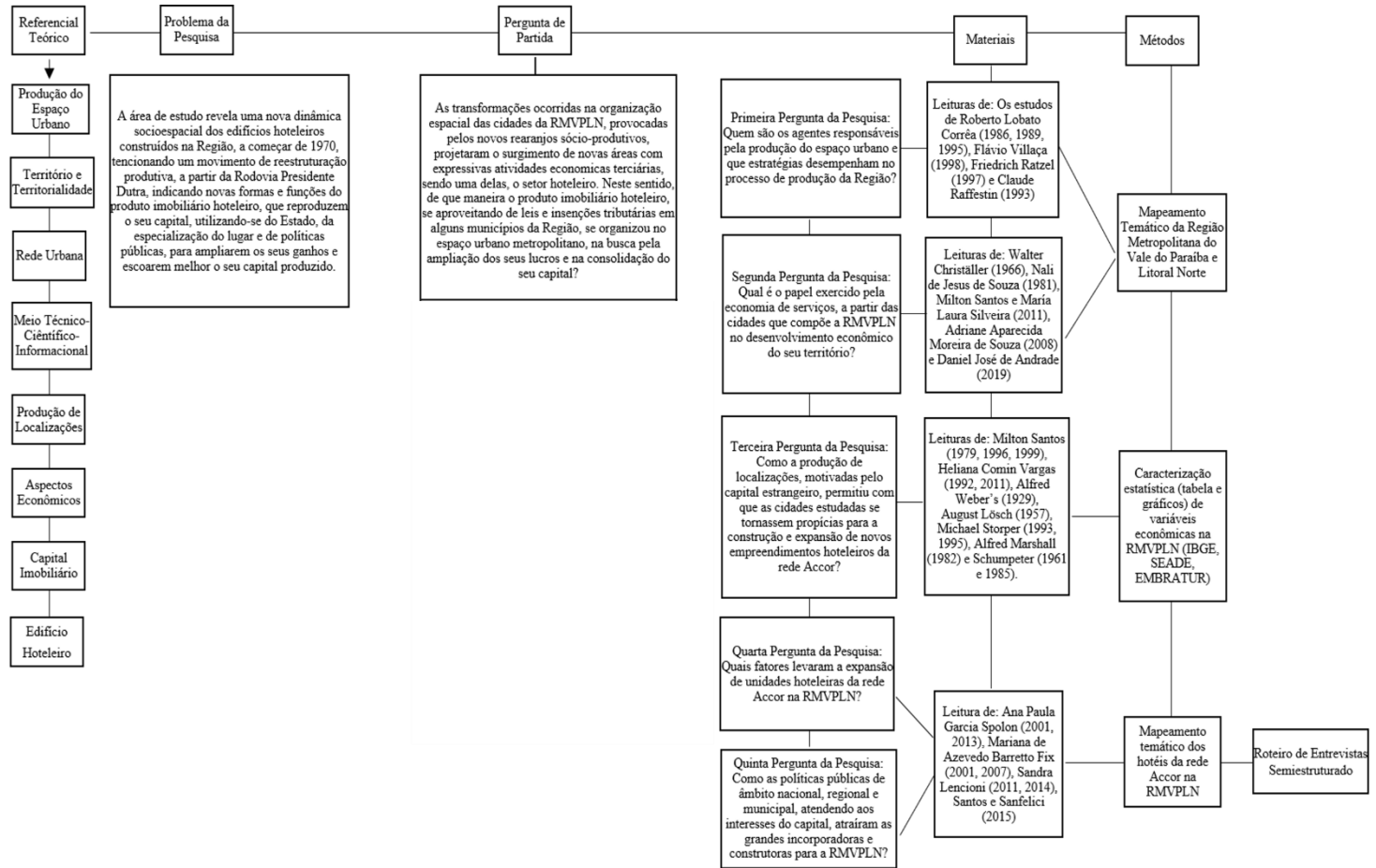
8 FLUXOGRAMA DE PESQUISA

Para a presente tese, trabalhamos na estruturação de pesquisa (figura 4), por meio de um fluxograma, identificando as relações existentes entre o referencial teórico, a problemática apresentada e a pergunta de partida.

9 METODOLOGIA DE PESQUISA

A metodologia adotada para a presente tese, incluiu a elaboração de um referencial teórico dividido em três grandes temáticas, sendo a primeira delas relacionada com a configuração socioespacial com base em conceitos como: a produção do espaço urbano, território e territorialidade e princípios da economia regional. A segunda temática, da qual tratou dos conceitos fundamentados nos aspectos de centro e das centralidades do capital, globalização, princípios da seletividade espacial, o meio técnico-científico-informacional e, por fim, a terceira temática em que tratamos dos fenômenos conceituais como a produção de localizações, o lugar como produto, a economia de aglomeração e a economia de urbanização, assim como o produto imobiliário hoteleiro nos espaços urbanos da RMVPLN.

Figura 4 – Fluxograma de Pesquisa



Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

A metodologia incluiu o uso de mapas temáticos e temporais para apresentar a interconexão das cidades que fizeram parte do recorte geográfico da presente tese, dados primários como entrevistas com os agentes hoteleiros da Accor que compõem os hotéis instalados nas cidades da RMVPLN e dados secundários como o levantamento de dados de desenvolvimento econômico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), a Agência Brasileira de Promoção Internacional do Turismo (Embratur), entre outras consultas.

10 ESTUDO DE CASO QUALITATIVO

A opção pelo tipo de pesquisa, está diretamente ligada aos objetivos estabelecidos para a realização dela.

Para Richardson (2007), o ponto de início de qualquer pesquisa científica é a sua meta ou objetivo. Sequencialmente, pode-se desenvolver um modelo processual que deverá ser estudado ou então do fenômeno que será manipulado. Na sequência, a coleta de informações para que depois se possa comparar os dados e modelos em um processo de avaliação.

O estudo de caso, visto como possibilidade de investigação de fenômenos humanos e sociais, que utilizamos, nos possibilitou compreender uma importante categoria do nosso objeto de estudo e análise.

Segundo Stake (1988), a principal diferença entre o estudo de caso e outras possibilidades de pesquisa é o foco de atenção na busca pela compreensão de um particular caso, em sua peculiaridade, em sua complexidade.

Yin (2001, p.32) nos explica que

Um estudo de caso é uma investigação empírica que investiga um fenômeno contemporâneo dentro de seu contexto da vida real, especialmente quando os limites entre o fenômeno e o contexto não estão claramente definidos [...] (YIN, 2001, p. 32).

Por esta acepção, se encontrou a relação que investigamos e estabelecemos, ao analisarmos a Accor, como uma organização que atua em rede e estabelece unidades hoteleiras no espaço urbano da RMVPLN, desde o final da década de 1970, na busca pela expansão dos seus lucros e de parcerias rentáveis ao lado de grandes incorporadoras e construtoras.

Neste sentido, do ponto de vista metodológico, Yin (2001, p.32-33) segue explicando

A investigação de estudo enfrenta uma situação tecnicamente única em que haverá muito mais variáveis de interesse do que pontos de dados, e, como resultado, baseia-se em várias fontes de evidência com os dados precisando convergir em um formato de triângulo, e, como outro resultado, beneficia-se do desenvolvimento prévio de proposições teóricas para conduzir a coleta e a análise de dados (YIN, 2001, p.32-33).

Como estudo de caso, esta pesquisa centrou-se em uma situação particular, cuja importância veio do que ela revelou sobre o fenômeno objeto da nossa investigação (sendo ela, a dinâmica do capital hoteleiro). Por essa razão, procedimentos descritivos estiveram presentes na forma de obtenção de dados (por meio de análise documental e anotações de campo).

Como aponta Becker (1994), o estudo de caso congrega dois importantes propósitos. O primeiro, obter uma compreensão ampla do grupo em estudo, identificando e examinando quem são seus membros, as diferentes formas de interação social nas quais estão envolvidos, quais processos interativos são recorrentes e como os grupos se concatenam, uns com os outros e com o contexto externo.

O segundo propósito perpassa pela articulação teórica, capaz de explicitar os vários fenômenos revelados e analisados durante o trabalho de campo, incorporados mediante a relevância teórica do tema estudado. Portanto, Becker (1994) conclui apontando que com o resultado é possível estruturar um modelo que propicie as respostas para os aportes teóricos do estudo, assim como a contribuição de cada conjunto de dados, além de categorias encontradas e conceitos elaborados para a explicitação do fenômeno a ser estudado.

A coleta de dados para investigar o fenômeno estudado, se materializou por meio de um roteiro de entrevistas semiestruturada, que teve como objetivo principal compreender os significados que os entrevistados atribuíram às questões e situações relativas ao nosso tema de pesquisa e aporte teórico. Nesse sentido, as questões pertencentes ao roteiro de entrevistas, consubstanciou a proposição teórica conceitual. Esse processo foi submetido ao comitê de ética da Universidade do Vale do Paraíba, aprovado por meio do número do parecer C.A.A.E. 5.034.455.

Sendo assim, o presente estudo se concentrou em uma abordagem qualitativa e de revisão bibliográfica, ou seja, a pesquisa foi desenvolvida a partir de dados multifontes e multi bibliográficos, além de mapas temáticos e dados de caracterização estatística (tabelas e gráficos) de variáveis econômicas na RMVPLN, utilizando-se de fontes como IBGE, a Fundação do Sistema Estadual de Análise de Dados Estatísticos (SEADE) e EMBRATUR, que justamente possibilitaram averiguar as relações entre a localização dos hotéis e a expansão da economia de serviços e das atividades hoteleiras econômicas na RMVPLN, alinhadas às

estratégias do capital imobiliário incorporador, como sendo um agente produtivo, ao lado do Estado e dos interesses capitalistas de reprodução.

CAPÍTULO 1: A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

1.1 O desenvolvimento do Espaço Urbano

O espaço pode ser compreendido como produto de um processo de relações que os grupos humanos estabelecem com a sua natureza. Esta relação produtiva envolve trabalho, lazer, ideias e convicções.

De acordo com Marx (1988, p.142), desta forma, o homem, “atuando sobre o mundo exterior e modificando-o, ao mesmo tempo modifica sua própria natureza”. Neste sentido, a sociedade exerce um forte controle sobre a natureza, modificando a si própria e aos seus próprios interesses.

Santos (1993) destaca que o espaço deve ser considerado como uma totalidade, a exemplo da própria sociedade que lhe dá vida. Entretanto, considerá-lo assim é uma regra de método cuja prática exige que se encontre, paralelamente, por meio da análise, a possibilidade de segmentá-lo em partes. Sua fração em partes deve ser operada segundo uma variedade de critérios, neste caso, os elementos do espaço. Segundo Santos (1933), os elementos do espaço poderiam ser classificados como: os homens, as firmas, as instituições, o chamado meio ecológico e as infraestruturas.

Cabe considerar que o termo “produção do espaço” foi concebido a partir dos estudos propostos por Lefebvre (1974) em seu livro publicado no ano de 1974 conhecido como “A Produção do Espaço” (do original em francês *La Production de l'espace*⁵). Esta ordem de análise proposta pelo autor, oriundo dos estudos de Marx (1988), se refere aos processos de desempenho das forças produtivas capitalistas no espaço (que inclui o urbano), assim como, suas repercussões na produção das relações sociais, mas sobretudo ideológicas, próprias dos grupos humanos.

Por esta concepção, Lefebvre (1991) nos indica a importância e o sentido do termo produção, a partir de duas acepções. A primeira da qual o autor classifica como uma *stricto sensu*, e a outra *lato sensu*. A primeira, indica a produção de bens e mercadorias, já a outra remete-se à ideia de que se produzem também, além de bens e mercadorias, as relações sociais,

⁵ De acordo com Guilherme (2017), Lefebvre publica, em 1974, uma de suas obras mais conhecidas no campo das Ciências Sociais. Com o título original *La production de l'espace*, a obra reside no amadurecimento do seu pensamento a respeito do urbano e da teoria sobre a produção do espaço num período que tem início em 1968 com a publicação de “O direito à cidade”, transcorrendo pelos que se seguem: Do rural ao urbano e A revolução urbana (1970), O pensamento marxista e a cidade (1972) e Espaço e política (1972) (O direito à cidade II, 1973), assim catalogados por Gutiérrez (2013).

ideológicas, culturais, entre outras. Por conseguinte, essa compreensão pode ser muito bem aplicada aos estudos de ordem urbana, a começar de uma leitura mais marxista (SANTOS; BECKER, 2006).

Portanto, o espaço em que trata Lefebvre é socialmente definido e, assim, abstrato, em termos materiais, embora, segundo Leitão e Lacerda (2016) se assente no território e se expresse na materialidade do ambiente construído, por meio de desdobramentos metodológicos específicos.

Ainda de acordo com Santos e Becker (2006), pode-se afirmar que é no espaço urbano, onde encontram-se a produção, a comercialização, a inversão de capitais e as operações que configuram essa dinâmica da circulação da moeda sobre o território.

Sob outra perspectiva, é onde também se encontram as diferenças sociais de apropriação do capital que circula e das vantagens propiciadas pelo Estado e pelos seus diferentes atores, como, por exemplo, a iniciativa privada, causando impactos territoriais de ordenação socioespacial. Deste modo, situa-se na cidade capitalista a centralidade da oferta de bens e serviços, mas por outro lado, a exiguidade deles em áreas consideradas suburbanas ou periféricas (FREITAS; FERREIRA, 2011).

Para Lefebvre (1973, p. 79-80):

a dupla acepção do termo decorre de que “os homens” em sociedade produzem ora coisas (produtos), ora obras (todo o resto). As coisas são enumeradas, contadas, apreciadas em dinheiro, trocadas. E as obras? Dificilmente. Produzir, em sentido amplo, é produzir ciência, arte, relações entre seres humanos, tempo e espaço, acontecimentos, história, instituições, a própria sociedade, a cidade, o Estado, em uma palavra: tudo. A produção de produtos é impessoal; a produção de obras não se compreende se ela não depende de sujeitos (LEFEBVRE, 1973, p. 79-80).

Em seus estudos, Lefebvre (1976) propõe uma análise sobre a questão espacial na contemporaneidade, a partir de quatro hipóteses. A primeira sendo o espaço como “uma forma pura (...) sua concepção excluiria a ideologia, a inteligibilidade e a sabedoria” (LEFEBVRE, 1976, p. 28). É o que podemos afirmar do espaço do arquiteto, do engenheiro, próprio das questões matemáticas e das proporções.

A segunda hipótese é aquela em que o autor define o espaço como “resultado do trabalho e da divisão do trabalho” (LEFEBVRE, 1976, p. 30), isto é, produto do tempo histórico, das relações construídas e interligadas. É associado ao empirismo, à experimentação, ao objetivismo.

Para a terceira hipótese, Lefebvre (1976) clarifica que o espaço é um instrumento político de intensa dominação. Todavia, também está ligado à reprodução dos meios de produção através do consumo.

A última hipótese concerne à ideia do espaço como um lugar de reprodução das relações sociais. Ou seja, o espaço apresenta aqui uma contradição fundamental, pois ele é homogêneo e desarticulado. Os espaços de lazer, por exemplo, estão desanexados dos espaços de trabalho, mas em contrapartida, estão unificados através do consumo (LEFEBVRE, 1976).

Para alguns teóricos de perspectiva marxista que reforçam a teoria da acumulação de capital, a ideia do espaço urbano torna-se compreendida à medida que ocorre o produto da especialização dos processos de acumulação. Constata-se, portanto, que o espaço urbano é parte integrante dos meios de produção e dos meios de trabalho. Harvey (1980), explica a produção do espaço, mediante um exame minucioso dos modos nos quais o sistema capitalista funciona e se adapta com reação às suas crises, explorando o papel de acumulação de capital e as possíveis consequências para a estrutura de classes e para a cidade.

Nesta acepção, o espaço urbano essencialmente reúne as ações da sociedade que o cria e recria à proporção das ações e intenções sobre ele. O dinamismo do espaço urbano é justamente resultado do efeito das ações e reações empreendidas nele e com ele, e este se manifesta em sua dimensão histórica e social como lócus das ações da sociedade.

Corrêa (1995, p.7) exprime bem a ideia, ao conceituar o espaço urbano a partir das forças atuantes na sua dinâmica e configuração:

o conjunto dos usos da terra justapostos entre si definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer, e entre outras aquelas reservadas a futura expansão. Este complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a organização espacial da cidade, ou simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como espaço fragmentado (CORRÊA, 1995, p.7).

Por esta lógica, o espaço, em especial o espaço urbano, é consubstanciado a partir da estrutura do modo de produção capitalista, pelas diferentes forças produtivas que o cercam e pelos vínculos criados que se originam deles (CASTELLS, 1983). Na visão do autor, não necessariamente existe uma teoria específica do espaço, mas sim, um fracionamento da teoria de estrutura social.

Neste sentido, considera-se que aspectos das relações socioespaciais são coordenados pela estrutura econômica vigente, que usa o princípio econômico para definir o urbano,

entendendo-o como uma unidade de reprodução da força de trabalho e de expansão e acumulação do lucro (RODRIGUES, 2013).

Portanto, a contar da economia política da urbanização, a cidade é compreendida como condição geral para a produção capitalista e a urbanização como um estratégico elemento das relações de produção, uma vez que se criou possibilidades para o desenvolvimento e a concentração da indústria (e de bens de consumo e serviço), bem como da infraestrutura, no caso a mão de obra necessária (muitas vezes desvalorizada), para o estabelecimento das principais atividades econômicas (RODRIGUES, 2013).

Corroborando com essa posição, Topalov (1979, p.9) expressa:

La ciudad constituye una forma de la socialización capitalista de las fuerzas productivas. Ella misma es el resultado de la división social del trabajo y es una forma desarrollada de la cooperación entre unidades de producción. En otros términos, para el capital el valor de uso de la ciudad reside en el hecho de que es una fuerza productiva, porque concentra las condiciones generales de la producción capitalista. Estas condiciones generales a su vez son condiciones de la producción y de la circulación del capital, y de la producción de la fuerza de trabajo. Son además, el resultado del sistema espacial de los procesos de producción, de circulación, de consumo; procesos que cuentan con soportes físicos, es decir, objetos materiales incorporados al suelo (los inmobiliarios) (TOPALOV, 1979, p.9).

Assim sendo, Rodrigues (2013) explica que a cidade se tornou, com o passar dos anos, o lugar beneficiado para a acumulação e a reprodução capitalista, centralizando as condições gerais de produção e propagação do capital. A urbanização ao viabilizar a concentração territorial de forças produtivas e de infraestrutura, viabilizou para que as cidades se tornassem o *locus* preferido da acumulação capitalista, especialmente na primeira metade do século XX.

Portanto, o espaço urbano em sua natureza emparelha materialidades e imaterialidades, o que infere ações e relações que comprometem os inúmeros atores sociais que o produzem e o absorvem, concebendo-o e reproduzindo-o conforme suas práticas e seus próprios interesses.

Neste sentido, a formulação adotada de “produção do espaço” para a discussão conceitual proposta na presente tese é a de que, cada vez mais, grandes parcelas do território, seja ele nacional, regional ou municipal, estão sendo controladas e apoderadas por diferentes atores sociais, dentre eles: o próprio Estado, como um facilitador direto, seja ele por meio de concessões tributárias ou leis específicas que beneficiem a instalação de empresas e indústrias na RMVPLN, os bancos de investimentos, por meio de linhas de crédito e financiamento direto da atividade produtiva para capital de giro e administração de recursos e as grandes construtoras, com o objetivo único de expandir e acumular o seu capital produzido.

Em crítica a esse desarranjo existente entre o papel do Estado e as instituições financeiras, Arrighi (1998, p. 5) comenta que

La formación de un sistema capitalista mundial, y su transformación subsiguiente de ser un mundo entre muchos mundos hasta llegar a ser el sistema sociohistórico del mundo entero, se ha basado en la construcción de organizaciones territoriales capaces de regular la vida social y económica y de monopolizar los medios de coacción y violencia. Estas organizaciones territoriales son los estados, cuya soberanía se ha dicho que va a ser socavada por la ola actual de expansión financiera. En realidad, la mayoría de los miembros del sistema interestatal nunca tuvieron las facultades que se está diciendo que los estados van a perder bajo el impacto de la ola actual de expansión financiera; e incluso los estados que tuvieron esos poderes durante un tiempo no los tuvieron en otro (ARRIGHI, 1998, p. 5).

Portanto, tais atores são os responsáveis diretos pela nova dinâmica espacial, imposta pela lógica do sistema capitalista, com necessidades intermináveis de reprodução das relações de produção, formando assim os sistemas urbanos, dentre eles, o intraurbano.

1.2 A Formação dos Sistemas Urbanos – O Intraurbano

Ao tratarmos sobre a concepção da formação dos sistemas urbanos e sobre o conceito do intraurbano, precisamos antes de mais nada, assimilar que cada sociedade enxerga o espaço de uma forma que diretamente estará associada as suas concepções sociais e culturais. De acordo com Corrêa (1995, p.11):

O espaço urbano capitalista – Fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem. A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade (CORRÊA, 1995, pg.11).

É justamente nesta compreensão de espaço, fragmentado, articulado, cheio de símbolos e campos de lutas, que aparece a cidade como foco de atração. Seus privilégios e encantos superam o simples desejo de melhoria de vida e do bem-estar social, pois ao mesmo tempo em

que a cidade é repulsiva excludente, a urbanização motivada pelos interesses capitalistas, nos mostra a face mais cruel do espaço ao vislumbrarmos a especulação proveniente dos grupos detentores do solo e do capital (SANTOS, 2008).

Como afirma Corrêa (1995, pg. 7):

O espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. Este complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a organização espacial da cidade ou, simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como espaço fragmentado (CORRÊA, 1995, pg. 7).

Em críticas a esse modelo, Carlos, Souza e Sposito (2011) trazem o entendimento do espaço, seja ele da rede urbana ou do intraurbano, não somente como resultado da negligência do Estado), mas sim, da consequência da ação de agentes concretos, históricos, providos genuinamente de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, condutoras de contradições e geradoras de conflitos, podendo ser entre eles mesmos ou com outros segmentos da sociedade.

Esses agentes sociais responsáveis pela formação dos sistemas urbanos, estão entrepostos na temporalidade e na espacialidade de cada formação socioespacial capitalista. Neste sentido, refletem dessa forma necessidades e possibilidades sociais, criadas por processos e mecanismos que muitos deles criaram. São os agentes, portanto, que materializam os processos sociais na forma de ambiente construído, seja a de rede urbana, seja o espaço intraurbano (CARLOS; SOUZA; SPOSITO, 2011).

Para Villaça (1998), os produtos específicos resultantes da produção do espaço intraurbano não são necessariamente os objetos urbanos em si, como, por exemplo, as praças, ruas ou edifícios, mas sim, as suas localizações. A produção dos objetos urbanos apenas pode ser compreendida e explicada se forem consideradas a partir de sua localização. A localização propriamente dita também pode ser considerada um produto do trabalho e é ela que especifica o espaço intraurbano, uma vez que está diretamente associada ao todo, pois refere-se às relações entre um determinado ponto do território urbano e todos os demais. Por esta razão, a produção do espaço intraurbano também está diretamente associada ao jogo de interesses entre os seus diferentes agentes e atores, fruto das relações metafóricas e contraditórias do capitalismo em suas múltiplas peculiaridades (SANTOS, 2008).

Assim sendo, o espaço intraurbano também é artificial, pois é construído no meio antes natural e, logo depois, manipulado num arranjo de ações sociais, onde as conexões entre os diferentes atores envolvidos nem sempre resultarão na aplicabilidade das soluções que visem os anseios da maioria. Na visão de Cavalcanti (2001, p.16):

Colocar como meta compreender a cidade e explicar a produção do espaço urbano implica entender esse espaço como relacionado à sua forma (a cidade) mas não se reduzindo a ela, à medida que ela expressa muito mais que uma simples localização e arranjo de lugares, expressa um modo de vida. Esse modo de vida não está ligado somente ao modo de produção econômica, embora sofra seu constrangimento, mas está ligado a todas as esferas da vida social: cultural, simbólica, psicológica, ambiental e educacional (CAVALCANTI, 2001, p.16).

Portanto, o espaço intraurbano pode ser compreendido muito mais do que uma escala de análise, funcionando inclusive, como um conceito de análise urbana (quadro 1). Por esta perspectiva, Sposito (1998) sugere a compreensão entre a centralidade intraurbana da centralidade regional. Para a autora, a centralidade intraurbana abrange uma análise sobre as novas formas comerciais da cidade e do deslocamento feito por seus cidadãos. Por sua vez, a centralização urbana estaria materializada na polarização da metrópole e seu raio de ação, na sua região, articulada a partir da sua veia produtiva e funcional (PINTO, 2009).

Quadro 1: Principais características da escala urbano-regional e intraurbana.

Escala urbano-regional	Escala intraurbana
No espaço urbano-regional os deslocamentos de mercadorias, energia e comunicação têm poder estruturante;	No espaço intraurbano o que impacta na sua estrutura ou reestruturação são os transportes e a mobilidade de pessoas, como portadores de mercadoria força de trabalho ou como consumidores do espaço;
Na escala urbano-regional os modelos de desenvolvimento são fundamentais e determinantes para a articulação da organização espacial;	Na escala intraurbana os modelos de desenvolvimento e intervenção regional não influem decisivamente na sua estrutura;
Os temas da escala urbano-regional enfocam a reestruturação produtiva, o mundo do trabalho, a desconcentração industrial etc.	Os temas da escala intraurbana se dedicam a explicar a descentralização, os subcentros, a reestruturação intraurbana etc.;

Fonte: Adaptado de Villaça (1998).

A partir dessas características, portanto, compreendemos os mecanismos de funcionamento das condições e características do capitalismo contemporâneo, permitindo, assim, desvendar os elos entre certas dinâmicas econômicas, sociais e espaciais que ocorrem por meio de diferentes escalas e que se materializam no espaço urbano, por meio de políticas

de expansão urbana e alteração do ambiente construído, de implantação de fixos territoriais que redesenham novos e diferentes fluxos.

Assim sendo, é possível identificar a alteração das formas espaciais intraurbanas em curso, destacando o consumo como “o elemento estruturador das formas de reprodução de mercadorias, entre elas a própria cidade, bem como as práticas socioespaciais” (PINTAUDI, 2010, p.187).

Neste percurso observa-se, portanto, que a RMVPLN se tornou fundamental nos últimos anos para a compreensão da lógica do entendimento do território, pois as relações sociais e econômicas criadas e estabelecidas, a partir das ações e estratégias políticas, materializadas por meio da inserção do capital em suas diferentes cidades, possibilitaram a reprodução das suas múltiplas escalas de relações de instância e poder. Ou seja, a territorialidade materializa o exercício do poder, justamente pela lógica existente a partir da inserção do capital.

1.3 Território e Territorialidade, a partir da Inserção do Capital

Na geografia clássica, Ratzel (1990) foi um dos precursores da abordagem do território, vinculando-o ao conceito de ideia de esfera vital, como elemento fundamental no processo de crescimento e desenvolvimento das nações no contexto do expansionismo imperialista europeu do final do século XIX. Ele refere-se ao território como substrato, para a concretização da vida humana, sinônimo de solo/terra e outras condições naturais, fundamentais as diferentes civilizações.

Na visão de Ratzel (1990, p. 73), é justamente no elo indissociável entre uma dimensão físico-natural (portanto, solo e seus recursos) e uma dimensão política do espaço (que muitas vezes se confunde com o estatal) que o território se define. Segundo ele:

Não é possível conceber um Estado sem território e sem fronteiras (...) assim também a sociedade mais simples só pode ser concebida junto com o território que lhe pertence. O fato de estes dois organismos estarem ligados ao seu solo é a consequência natural da ligação evidente que une a criatura humana à Terra (RATZEL, 1990, p. 73).

Portanto, por este modo, pode-se afirmar que o território conceituado por Ratzel (1990) tem como estrutura fundamental a base físico-natural do Estado-Nação.

Trata-se de um território que, com sua população, fronteiras e recursos naturais, se constitui no suporte fundamental para o desenvolvimento de dada Nação e o fortalecimento de um dado Estado. Dessa forma, deve-se considerar que a análise de Ratzel fundamentava-se nos

pressupostos metodológicos e filosóficos prevalentes em sua época, que tinha como matriz teórica o pensamento positivista (FERREIRA, 2014).

Adiciona-se a essa análise, que a partir da segunda metade do século XX, o movimento de redescoberta do conceito de território, que aos poucos passa a desatar com os próprios preceitos teórico-metodológicos do pensamento positivista do final século XIX, espelha o próprio processo de incremento do novo pensamento geográfico, que passa a estar, sob a égide da influência principalmente da corrente de pensamento pautada no materialismo histórico dialético e da corrente fenomenológica (pautada na fenomenologia) que juntas traduzem perspectivas múltiplas de análise do território (FERREIRA, 2014).

Na visão de Raffestin (1993), todo território, necessariamente, implica em uma marcação que pode ser material ou imaterial. Neste sentido, no campo concreto, passa a ser representada pelos limites físicos e definida pelos diferentes atores envolvidos e no campo abstrato, por meio de representações (RAFFESTIN, 1993).

Ainda sob essa perspectiva, Raffestin (1993, p.143-144) ressalta que para compreender o território, é fundamental, inicialmente, compreender o conceito de espaço.

O espaço é, portanto, anterior, preexistente a qualquer ação. O espaço é, de certa forma, "dado" como se fosse uma matéria-prima. Preexiste a qualquer ação. "Local" de possibilidades, é a realidade material preexistente a qualquer conhecimento e a qualquer prática dos quais será o objeto a partir do momento em que um ator manifeste a intenção de dele se apoderar. Evidentemente, o território se apoia no espaço, mas não é o espaço (RAFFESTIN, 1993, p. 143-144).

Soma-se, a isso, a explanação de Pirez (2009, pg 70) explica que

El territorio no es únicamente un objeto dado, ni un resultado de procesos. También es un objeto por hacer: un objetivo histórico y político y, en tal, objeto de gestión. Entender el territorio implica su descripción, su explicación y el hallazgo de sus ¿qué? y sus ¿por qué? Entender el territorio "inteligencia territorial" es una tarea colectiva que de alguna manera supone el esfuerzo de abarcar de forma rigurosa la realidad desde el conocimiento y la acción. De allí que el análisis y la prescripción o normatividad tengan su lugar claro en el proceso de conocer y de transformar (PIREZ, p. 70, 2009).

Portanto, pode-se afirmar que a partir desta lógica, o conceito de espaço não pode ser apenas compreendido de forma desarticulada ao território, uma vez que o próprio território deve ser entendido como produto das relações sociais que se estabelecem no espaço. Na visão de Santos (1996) o espaço representa, por conseguinte, um conjunto de diferentes sistemas, objetos e ações, que compõem o espaço de modo indissociável, solidário e contraditório.

Nesse sentido, o espaço é dotado de forma e função e corresponde ao social, ao espaço das relações humanas, do homem, do trabalho, da vida, ou seja, ele é produzido por meio do resultado de relações sociais acumuladas através do tempo (SANTOS, 1996).

Ainda nesta perspectiva, para Raffestin (1993, p. 143-144)

É essencial compreender bem que o espaço é anterior ao território. O território se forma a partir do espaço, é o resultado de uma ação conduzida por um ator sintagmático (ator que realiza um programa) em qualquer nível. Ao se apropriar de um espaço, concreta ou abstratamente, o ator “territorializa” o espaço. (...) O território, nessa perspectiva, é um espaço onde se projetou um trabalho, seja energia e informação, e que, por consequência, revela relações marcadas pelo poder. O espaço é a “prisão original”, o território é a prisão que os homens constroem para si (RAFFESTIN, 1993, p. 143-144).

Portanto, embora essa concepção tenha como alicerce o território como produto da apropriação do espaço, a partir das relações de domínio e poder, é possível afirmar que o espaço, aquele de consumo (como assim o tratamos na presente tese), e que serve ao capital e aos seus interesses, é resultado das interferências constantes dos agentes de poder, que o usam a base de seus próprios interesses e pretensões.

Raffestin (1993) segue explicando que, os diferentes atores ao se apropriarem dos espaços, acabam por territorializar os mesmos, sustentados por um conjunto de práticas, comportamentos e vícios, que revelam relações de poder, indispensáveis para esse processo de empoderamento, manutenção e domínio do território (FERREIRA, 2014).

Corroborando com Raffestin (1993), Costa (2010) exemplifica três diferentes condições territoriais que, nos movimentos pró e ante modernização, em face da relação natureza-sociedade, podem mudar.

A primeira condição territorial é aquela do espaço social em si, ocupado como espaço de reprodução da sociedade. Nela se combinam uniformidade, funcionalidade e regramento moral dos comportamentos humanos. A segunda condição territorial, surge quando há uma fragmentação do espaço urbano pelo território (podendo ser em diferentes escalas) e a terceira condição territorial, surge como produto misto de forças de homogeneização/diversificação e o espaço social tornado orgânico (STÜRMER, COSTA, 2017).

O próprio Corrêa (1995) afirma que o espaço (urbano capitalista) é reproduzido por meio de agentes sociais concretos, classificáveis em diferentes categorias, cujas ações são herméticas e realizadas mediante um marco jurídico que reflete justamente o interesse de um agente dominante, capaz de gerar a segregação espacial, limitando a atuação espacial daqueles grupos sociais excluídos. “Os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agentes

modeladores, produzindo seu próprio espaço, na maioria dos casos independentemente e a despeito dos outros agentes” (CORRÊA, 1995, p. 30).

Portanto, a visão de espaço, concebida por Corrêa (1995), trata ainda de uma lógica em que o território onde os “agentes sociais” que o reproduzem, são agentes territoriais ativos em constante conflito aberto com outros atores e agentes, empreendendo ações marcadas antes pelo agir autônomo que guiados ou sublinhados pelo simples rótulo de classe.

Nas palavras do próprio Corrêa (1995, p. 9):

É também o lugar onde as diversas classes sociais vivem e se reproduzem. Isto envolve o cotidiano e o futuro próximo, bem como as crenças, valores e mitos criados no bojo da sociedade de classes e, em parte, projetados nas formas espaciais: monumentos, lugares sagrados, uma rua especial, etc. Mas o cotidiano e o futuro próximo acha-se enquadrados num contexto de fragmentação desigual do espaço, levando aos conflitos sociais (...). Eis o que é o espaço urbano: fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais (CORRÊA, 1995, p. 9).

Em críticas a forma como o território foi se moldando, em especial em razão do seu vetor capitalista e hegemônico, trazemos a análise de Santos (2003) em sua obra “Por uma outra Globalização: Do pensamento único à consciência universal” em que o autor esboça o território a partir da perspectiva como sendo um território “esquizofrênico”⁶.

O território não é um dado neutro nem um ator passivo. Produz-se uma verdadeira esquizofrenia, já que os lugares escolhidos acolhem e beneficiam os vetores da racionalidade dominante, mas também permitem a emergência de outras formas de vida. Essa esquizofrenia do território e do lugar tem um papel ativo na formação da consciência (SANTOS, 2003, p. 80).

Essa leitura ocorre, justamente, pois este acolhe e se reproduz, por meio dos vetores da globalização que impõem nova ordem, ao mesmo tempo em que se produz uma contraordem. Ao lado da compartimentação do território, esse processo de esfacelamento arrebatado às coletividades o comando do seu destino e os novos atores, passam a não mais dispor de

⁶ Milton Santos em sua obra “Por uma outra globalização: Do pensamento único à consciência universal”, confronta o território do dinheiro (sendo aquele definido pelas atividades econômicas, intercâmbios, especializações produtivas regionais e pelo próprio dinheiro global) ao território do cotidiano (do lugar e espaço vivido, das populações desvalidas, da vizinhança, da cidadania), colocando, lado a lado, a verticalidade da ação global desterritorializadora, criadora da “esquizofrenia do lugar”, e a horizontalidade das relações da solidariedade no nível local (FUINI, 2014).

instrumentos próprios de regulação que interessem à sociedade e todo o seu conjunto (STÜRMER; COSTA, 2017).

Quando analisamos o território, a partir de uma economia política, isso significa reconhecer a formação de uma nova ordem espacial que está determinada e se desenvolve de acordo com alguns preceitos preestabelecidos, de acordo com a lógica econômica e do próprio capital, “Quando falamos de ordem espacial, estamos novamente nos referindo ao espaço explicado pelo seu uso” (SANTOS; SILVEIRA, 2011, p. 289).

Deste modo, ao retomarmos a caracterização do espaço como um conjunto de objetos e um sistema de ações que se interligam, poderemos observá-lo, a partir de certas funções e processos, que são, em grande parte, submetidos ao papel regulador de instituições públicas e legitimada pelos interesses escusos do capital empresarial (neste caso, aqueles convergidos para os interesses das grandes construtoras e incorporadoras hoteleiras).

Assim sendo, no desenvolvimento de uma racionalidade lógica e funcionalmente econômica, cada atividade ou cada unidade de negócio capitalista conceberá a sua própria divisão do trabalho. Portanto, cada empresa, cada atividade econômica necessitará de pontos e áreas que constituem a base territorial de sua existência, como dados da produção, da circulação e do próprio consumo (SANTOS; SILVEIRA, 2011).

Nesta lógica, uma vez que o pensamento e a ação das empresas se constituem a partir de uma ampliação de seu escopo de atividade – incluindo uma escala geográfica cada vez maior, à medida que a cadeia produtiva dela esteja ligada através de espaços locais, regionais, nacionais ou mesmo globais e de redes, estas acabam por observar e atuar com uma visão integralmente estrategista. Raffestin (1993, p. 25) ao analisar essa premissa, explica que:

O “estrategista” não vê o terreno; mais ainda, só deve vê-lo conceitualizado, senão não agiria. É à distância que sua ação é possível e, desde então, essa distância é a única a criar o “espaço” (...). E, de fato, criado pelo conceito de ação, que pode ser a guerra, mas que também pode ser de qualquer tipo de organização, de distribuição, de malha ou de corte. O estrategista não vê o terreno, mas a sua representação. Eis o porquê de esses elementos do código sintático, que são a dimensão, a forma e a posição, permanecerem essenciais na linguagem do território, mas devem ser retomados como plano de expressão de uma semiologia conotativa (RAFFESTIN, 1993, p. 25).

Portanto, infere-se que tanto as empresas, representadas nesta discussão conceitual, a partir dos agentes hoteleiros (sendo elas também as construtoras e incorporadoras) como o próprio Estado, na lógica da produção das obras públicas e da exoneração de tributos, ao analisarem o terreno, a começar do pensamento “estratégico” como definido pelo próprio

Raffestin (1993), definem a sua lógica de exploração e maximização do lucro, a partir de elementos “combinatórios” e de uma escala progressiva e constantemente especulativa.

Trata-se, portanto, de aprimorar os conteúdos sociais do território, atentando-se como espaço de produção, para então agir, e concretizar os cálculos necessários que consubstanciam a engenharia de organização, da melhor forma para o subsistema produtivo (BLUM, 2014).

Sendo assim, podemos depreender que cada unidade de negócio, seja ela proveniente de economia secundária ou terciária, sempre buscará a sua forma de melhor atuar, obtendo o melhor ganho, também em aspectos geográficos, criando, porém, uma lógica que arrasta, também, outras empresas envolvidas na sua cadeia produtiva.

E nesta acepção, Santos e Silveira (2001, pg. 292) afirmam que

Cada empresa, cada ramo da produção produz, paralelamente, uma lógica territorial. (...) esta é visível por meio do que se pode considerar uma topologia, isto é, a distribuição no território dos pontos de interesse para a operação desta empresa. Esses pontos de interesse ultrapassam o âmbito da própria firma para se projetar sobre as empresas fornecedoras, ou compradoras, ou distribuidoras (SANTOS; SILVEIRA, 2001 p. 292).

Infere-se, portanto, que territorializar o espaço, passa diretamente pela percepção de que as relações sociais, e de poder, estão aplicadas nos diferentes atores que habitam determinado espaço, promovendo assim, o que trataremos no capítulo a seguir, a sua seletividade espacial, a sua especialização como lugar.

Em continuidade as discussões propostas, discutimos no capítulo seguinte da presente tese, uma análise pormenorizada, sobre a seletividade espacial e a especialização da economia de serviços na RMVPLN. Para isso, entrecruzamos os diferentes pensamentos acerca de centro e centralidade do capital, pois constatamos que a cidade, enquanto um espaço de produção, de circulação e acumulação, insere-se na lógica capitalista, justamente por favorecer a concentração de diferentes equipamentos para atividades de serviços, que possibilitem a maximização do lucro.

Essa testificação somente foi possível, porque compreendemos que para o território servir aos interesses do capital, seria necessário que toda a sua produção, escoasse o seu lucro, ou parte dele, para novas ligações, interconexões e articulações dentro da rede urbana existente. E ao compreendermos o papel da rede urbana nas discussões realizadas, a essa referida tese, nos deparamos com algumas teorias, como, por exemplo, a Teoria dos Lugares Centrais, que mesmo não sendo mais aplicada a sua lógica, aos modelos atuais de reprodução do capital

contemporâneo, nos possibilitou compreender a evolução da hierarquização da rede urbana brasileira.

Tratamos no capítulo seguinte também, sobre os princípios de seletividade espacial, do meio técnico-científico-informacional e sobre uma nova dinâmica imposta a lógica da apropriação do território. Constatamos, por exemplo, que a economia regional e a economia de serviços, servem na maioria das vezes, aos interesses dos seus diferentes atores, que buscam por meio da racionalização do território, atenderem as novas demandas que surgem a partir dos interesses do capital.

CAPÍTULO 2: SELETIVIDADE ESPACIAL E A ESPECIALIZAÇÃO DA ECONOMIA DE SERVIÇOS NA RMVPLN

Nossos aportes teóricos para este capítulo consubstanciaram-se em autores como: Christaller (1966), Souza (1981), Santos (1985), Soja (1993), Harvey (1998) e Castells (1999). Este último, em destaque, quando atestamos que a evolução do capitalismo fez com que se proliferassem diferentes tipos de atividades de serviços na economia, tendo na representação do setor terciário, por exemplo, uma análise importante, que nos possibilitou responder dois dos nossos objetivos específicos da referida tese, sendo o primeiro: Qual o papel exercido pela economia de serviços, a partir das cidades que compõe a RMVPLN no desenvolvimento econômico do seu território? E a segunda, assimilar como a produção de localizações, motivadas pelo capital estrangeiro, permitiu com que as cidades estudadas se tornassem propícias para a construção e expansão de novos empreendimentos hoteleiros da Accor?

Assim sendo, o segundo capítulo, teve uma fundamental importância na compreensão dos aspectos da economia de serviços, em especial aquelas destinadas ao setor terciário, enquanto atividade econômica, fundamentalmente alicerçadas pela função da Rodovia Presidente Dutra, no escoamento do seu capital produzido, dentro dos princípios da seletividade espacial e da especialização da economia de serviços na RMVPLN.

2.1 Centro e Centralidades do Capital

O entendimento que ocorre entre os diferentes pensamentos que tratam a noção de centro e centralidade, são substanciais para a assimilação e a compreensão da forma urbana, perpassando pela ideia de estrutura e pelo conceito de estruturação urbana.

Por meio de um resgate histórico, conforme nos apresenta Silva (2010), crê-se que as primeiras cidades, ainda datadas da Antiguidade, iniciaram o seu processo de intensificação, disseminação, e acima de tudo, da ampliação da divisão social e territorial do trabalho, em decorrência do resultado de diferentes transformações espaciais e temporais, quase sempre resultantes da lógica de acumulação do capital. Nesta perspectiva, afirmamos que a cidade, como espaço de produção, circulação e acumulação, está inserida na lógica capitalista, justamente por favorecer a concentração de equipamentos para atividades e serviços de forma a permitir e muitas vezes estimular, por meio de leis e incentivos fiscais, as relações econômicas e sociais, que possibilitem mais lucro e maior disparidade social.

Em crítica a essa forma de reprodução, Silva (2010, pg.10) argumenta:

à articulação do espaço urbano através da centralidade é tida como fundamental por atrair as atividades, produtos e produtores para um determinado lugar, sendo uma área que precisa de muitas reflexões para se avançar conceitualmente e auxiliar no entendimento da própria dinâmica do espaço urbano, que se mostra conflituoso por apresentar facetas de concentração e dispersão, riqueza e pobreza, produção e destruição e da alienação e conscientização (SILVA, 2010, pg.10).

Esta concentração, ainda de acordo com Silva (2010), conduz a uma centralização urbana, formando áreas centrais que implicam numa articulação diferenciada no uso do solo, modificando a forma urbana e a tornando fragmentada social e, sobretudo, espacialmente. As áreas centrais, portanto, constituem uma atração, expressadas a partir das centralidades urbanas, que podem ser múltiplas numa mesma cidade e podem ser compreendidas a contar do deslocamento de indivíduos, veículos, capitais, resoluções, informações e, especialmente, mercadorias.

Na visão de Sposito (1991, p.6),

[...] O centro não está necessariamente no centro geográfico, e nem sempre ocupa o sítio histórico onde esta cidade se originou, ele é antes de tudo o ponto de convergência/divergência, é o nó do sistema de circulação, é o lugar para onde todos se dirigem para algumas atividades e, é o ponto de onde todos se deslocam para a interação destas atividades aí localizadas com as outras que se realizam no interior da cidade ou fora dela (SPOSITO, 1991, p.6).

Por esta perspectiva, temos a configuração do espaço urbano e regional determinando a concentração e a dispersão de indivíduos, de atividades de infraestrutura e equipamentos, bem como acumulações diversas, sendo estes atraídos pela busca de maior acessibilidade, sempre com o objetivo de ampliar a acumulação do capital.

Em conformidade com a visão de Sposito (1991), Cerasi (1990, pg. 43) complementa a respeito do centro e da centralidade, a partir do entendimento de que

La formación de sistemas centrales dentro de constelaciones urbanas o dentro de la misma área urbana, no es nueva. Esta formación ha acompañado el nacimiento de la ciudad. Lo que es nuevo en la ciudad capitalista metropolitana es la tendencia a excluir de los núcleos centrales cualquier actividad y uso del suelo que no sean terciarios, que no tengan función de servicio para toda la disposición productiva metropolitana. Esto modificará el mismo concepto de ciudad; comportará la valoración de niveles de “urbanidad” de las implantaciones en base a su centralidad (CERASI, 1990, pg. 43).

Desta forma, tem-se, então, a articulação das determinantes da reprodução da cidade por meio da centralidade, que se expressa pelas relações entre formas, funções e estruturas urbanas, levando a uma complexidade que pode ser modificada por vários fatores e que pode se expressar de forma diferenciada, de acordo com a mobilidade das condições de atratividade e acessibilidade daquele local.

Neste sentido, a visão da estrutura urbana compreende o centro como sendo algo fixo, preocupando-se apenas com a configuração e com a localização, buscando realizar uma detalhada descrição das áreas em estudo, para demonstrar o padrão de concentração e estabelecer modelos que deem conta de clarificar a forma do espaço urbano (SILVA, 2010).

A partir de uma análise estrutural mais ampla e crítica, surge a Escola Estruturalista de Chicago, nos Estados Unidos, no Departamento de Sociologia da Universidade de Chicago, em 1910. O aparecimento da escola está diretamente associado com a expansão urbana e demográfica vivenciados pela cidade de Chicago, como resposta ao desenvolvimento industrial do qual era alvo fazendo com que, naquela ocasião, surgissem fenômenos sociais urbanos novos que se tornaram objeto de pesquisa dos sociólogos da Escola de Chicago (SANTOS, 2013).

A Escola Estruturalista de Chicago examinava a estrutura urbana por meio de uma série de fatores, dentre eles, o valor do solo, a acessibilidade e o processo de desenvolvimento histórico. Ela analisava o espaço por meio de critérios fortemente vinculados ao positivismo, além de ser economicista, por descartar a segregação socioespacial (vista como algo natural) e os conflitos entre as classes sociais (SILVA, 2010).

Autores como Gottdiener (1993) e Eufrazio (1995) destacam duas importantes fases da Escola Estruturalista de Chicago. A primeira, no início das três primeiras décadas do século passado, quando de fato foi fundada a escola de Chicago e a segunda, por sua vez, denominada por Gottdiener (1993), de ecologia urbana contemporânea no pós Segunda Guerra Mundial.

A origem dos pensamentos da ecologia humana, na escola de Chicago, segundo Santos (2013), está fundamentada na deslocação dos princípios da teoria proposta por Darwin⁷ para o urbano, destacando os conceitos de teia da vida (como relação de interdependência entre os seres), e da luta pela existência (por meio da competição). A escola de Chicago propôs tais conceitos para aplicá-los à sociedade (com foco nas cidades), adicionando que a competição

⁷ A Escola de Chicago constitui-se no positivismo e no darwinismo social, com uma visão abstrata dos acontecimentos sociais. Por meio de seus estudos, pesquisadores da Escola de Chicago produziram uma matriz teórico-metodológica que possibilitou a análise de uma série de fenômenos urbanos. Eles trespassaram os conceitos da Ecologia e os princípios do darwinismo para o estudo da sociedade. Para isso, utilizaram o modelo biológico, de cunho naturalista, para a análise dos fenômenos urbanos (MARAFON, 1996).

não é ilimitada (como no meio natural-vegetal), mas regrada por um controle moral exercido pela sociedade (pelo meio de leis, costumes e tradições) que se desdobraram em outras formas de interação, como a acomodação, o conflito e a assimilação, resultando em uma cooperação-competidora (OLIVEIRA, 2016).

Neste sentido, como aponta Riutort (2008), o reconhecimento da sociedade e das relações recíprocas guia o estudo das relações sociais, pelas quais os indivíduos e os grupos sociais de um determinado território se comprometem entre si. Adiciona-se a essa ideia, os estudos exaustivos explorados e produzidos pelos pesquisadores da Escola de Chicago.

Como descreve Simmel (1918 apud RIUTORT, 2008, p. 353),

Ao se realizar-se progressivamente, a sociedade indica sempre que os indivíduos estão ligados por influências e determinações recíprocas. E conseqüentemente, ela é alguma coisa de funcional, algo que os indivíduos ao mesmo tempo fazem e sofrem. Contudo, devido a sua característica fundamental, não se deveria falar em sociedade, mas sim de socialização. A “sociedade”, neste caso, seria apenas o nome dado a um conjunto de indivíduos, ligados entre si por ações recíprocas [...] (SIMMEL, 1918 apud RIUTORT, 2008, p. 353).

Ainda de acordo com Oliveira (2016), para a escola de Chicago, a cidade é considerada como uma totalidade associando um conceito ou significado cultural e uma estrutura (física). É um todo orgânico constituído por áreas funcionais (denominadas pela escola áreas sociais naturais), de população relativamente homogênea (seja por classe social, raça, língua ou cultura), que possuem um comportamento semelhante e se agregam não por questões de equidade, mas porque são úteis umas às outras (EUFRÁSIO, 1995).

Como notou-se, os estudiosos da Escola de Chicago estudaram a cidade recorrendo a critérios claramente alicerçados no Positivismo, com uma forte inclinação e influência de determinações econômicas em seus postulados, como aponta Silva (2001). As razões que levam aos impasses urbanos, bem como os conflitos de uso e principalmente de formação do espaço urbano, não participam das suas discussões e interpretações conceituais.

Em crítica a esse princípio, Soja (1993, p.216) explica que

A Escola dos Ecologistas Urbanos de Chicago revelou a geometria geral da regionalização urbana particular, mas sepultou sua poderosa instrumentalidade sob uma obscurecedora ideologia do naturalismo e/ou do relativismo cultural. Posteriormente, essa instrumentalidade seria enterrada ainda mais fundo, à medida que a lógica da economia neoclássica tomou conta da teoria urbana e fez dela um espaço disciplinador próprio (SOJA, 1993, p.216).

Em oposição aos estudiosos da Escola Estruturalista de Chicago, a escola Francesa⁸ por meio de seus membros, não aceitou as propostas da chamada Escola de Chicago e continuou atribuindo importância aos estudos que buscassem valorizar a gênese e evolução dos processos, contudo, mantendo-se restritos à ideia de estrutura urbana, ou seja, ao estudo do que está fixo no território, considerando pouco o que atua no seu interior e se movimenta. Logo, concebem como essencial à constituição da área central, e não da centralidade que irá se expressar a partir dela (SILVA, 2010).

Beaujeu-Garnier, um dos notáveis da Escola Francesa, afirmava que o centro de negócios retrata os resultados da administração pública, por meio de sua relação local e nacional (ou internacional). “O comércio procura a posição mais central possível para tirar o máximo proveito da rede convergente de comunicações que caracteriza quase sempre as estruturas urbanas” (BEAUJEU-GARNIER, 1980, p. 203).

A espacialização do comércio, segundo ainda Silva (2010, p.7), forma, portanto, a condição como este estabelece a cidade, ocupa áreas específicas referentes à infraestrutura e ao tecido urbano, buscando sempre a facilitação para a acumulação do capital no espaço.

Em síntese, os pesquisadores que adotam e/ou adotaram tal linha de pensamento, consideram a existência de uma espacialização das áreas centrais nas cidades, em ocasião da busca por maiores facilidades de acumulação de capital, sendo que se considera como fundamental o que está fixo, ou seja, os estabelecimentos e a infraestrutura instalada (SILVA, 2010, p.7).

Sendo assim, as áreas centrais da cidade, neste caso aquelas que serviram de base para a construção e instalação da Accor na RMVPLN, passam a ser ideal para a reprodução do capital, uma vez que o centro e as centralidades do capital, constituem, em si mesma, o lugar de um processo de valorização seletiva. Ou seja, cada lugar, dentro da cidade, tem uma vocação diferente, do ponto de vista capitalista, e a divisão interna do trabalho a cada aglomeração não lhe é necessariamente indiferente.

Todavia, ressalta-se que ao observar o funcionamento dessa lógica capitalista nas centralidades do capital nas cidades da RMVPLN, não se pode limitar à região. Ou seja, para que o escoamento do capital ocorra, se faz necessário novas ligações, interconexões, que

⁸ Ressalta-se que a escola francesa de urbanismo que se criou na França a partir do início do século XX é pragmática. Aqueles que a criaram tiveram a preocupação de atacar os males reais da cidade: é a razão pela qual tão fortemente eles fazem apelo à enquete social. Pode-se dizer que eles não são utopistas, preocupados em imaginar um tipo de cidade ideal que seria imposta ao mundo por eles. (...) o urbanismo francês não procura revolucionar a cidade. Ele procura torná-la mais humana e mais harmoniosa” (CLAVAL, in: BERDOULAY; CLAVAL, 2001, p. 11-23).

permitam com que o capital possa se reproduzir de diferentes formas, sendo a principal delas a articulação entre um conjunto de cidades compostas por uma rede urbana metropolitana.

Conclui-se dessa forma que, o espaço estabelece, historicamente, um elemento integrante dos ciclos de acumulação de capital e válvula de escape de suas mais diferentes crises periódicas, apesar de, o fato de também expressar os limites e contradições inerentes ao sistema, pois a economia e as configurações territoriais interatuam reciprocamente (SMITH, 2008).

2.2 Rede Urbana

As primeiras abordagens, com maior ênfase sobre os estudos relativos à rede urbana, surgem a partir do capitalismo. Todavia, adquirem representatividade no período compreendido entre os anos de 1920 e 1955, durante o qual proposições teóricas e metodológicas se estabeleceram, sendo foco tanto em países desenvolvidos quanto naqueles subdesenvolvidos. Estes estudos basicamente envolvem fenômenos como a dinâmica urbano-rural, a própria urbanização, além do desenvolvimento regional.

É notório também que as tendências da urbanização brasileira e o sistema urbano do país incorporam as transformações espaciais da economia. Nesse sentido, a caracterização da economia regional urbana, claramente, evidencia o impacto da trajetória econômica regional sobre a estruturação da rede urbana e abrange a análise econômica, explicitando os desdobramentos espaciais decorrentes, bem como as razões desses desdobramentos, distinguindo áreas dinâmicas, áreas estagnadas e mudanças na base produtiva das regiões (IPEA, 2002).

Os estudos que tratam das redes urbanas têm se instituído em uma importante tradição no âmbito do planejamento urbano e regional, justamente pela consciência do significado que o processo de urbanização passou a ter, a partir do século XIX. Tal importância se fundamenta, entre diferentes motivos, por sugerir a reflexão sobre transformações fundamentais na sociedade e nas formas de relações entre cidades e suas regiões. Portanto, à luz do processo da urbanização, a rede urbana passou a ser o meio a partir do qual produção, circulação, consumo e acumulação se realizam, efetivamente (RODRIGUES; SILVA, 2007).

Como sinaliza George (1982, p. 250),

(...) la ciudad, sus alrededores y su estado de desarrollo, son inseparables (...);
 (...) la ciudad forma parte de un sistema urbano elaborado en el transcurso de un período histórico más o menos largo (...); De ahí la ciudad debe estudiarse

en un contexto doble: el regional y el ciudadano (...) Estas dos nociones permiten conocer la estructura económica o social (GEORGE, 1982, p. 250).

Neste sentido, ao longo das últimas décadas, o conceito de rede tem sido amplamente tratado a partir de diferentes perspectivas e análises. Para Fonseca e O'Neill (2001), o conceito de rede é compreendido como sendo um entrelaçamento de fios formando um tecido, uma malha. Os fios correspondem as vias de ligação que proporcionam o cruzamento que são os pontos ou nós. As malhas seriam o contínuo do tecido que agregam os fios e os nós. Por esta lógica, nos estudos de redes urbanas, os nós vinculam-se aos centros que funcionalmente se articulam via fios, que são estradas de ferro e de rodagem, por onde ocorrem os fluxos; o conjunto articulado desses centros constitui então a malha (SAUGO; MARTINS, 2012).

Saugo e Martins (2012) explicam que o estudo das redes urbanas conceitua as organizações hierárquicas e tipológicas das cidades que as compõem, mas que se diferenciam entre si. Essa diferenciação está associada à origem, ao tamanho e às funções, e ao considerarmos a origem, há vários tipos de cidades, umas derivadas de função religiosa, outras de entrepostos comerciais e, ainda, núcleos urbanos criados por complexos industriais.

Por isso, as relações entre as diferentes funções permitem estabelecer fluxos entre as cidades e sua área de influência, podendo ser desde mercadorias, pessoas, tipos de consumo, informações ou capital. E, justamente por meio desses fluxos, se constitui a diferenciação hierárquica entre as cidades, baseadas na oferta de bens e serviços, aliada às especializações funcionais que geram complementaridade entre elas (SAUGO; MARTINS, 2012).

De acordo com Rodrigues e Silva (2007, p. 50):

Por isso, analisar o território a partir da instalação das redes pressupõe a necessidade de organização e ordenamento de determinado espaço visando atender a fins e interesses específicos, sejam eles engendrados por agentes econômicos, políticos ou sociais (RODRIGUES; SILVA, 2007, p.50).

Por essa razão, o estudo sobre rede urbana é fundamental para que se possa compreender as diferentes relações econômicas, de dependência e articulação interna e externa do país, além da própria interconexão que se discute na referida tese. Assim, ela se torna fundamental na formulação de diagnósticos e proposições de políticas, planos e projetos em nível nacional, regional e estadual (CANTARIM, 2015).

A forma como se concebeu a hierarquia dos núcleos urbanos instituiu uma lógica para se entender a configuração da rede urbana, principiando com o interesse em compreender a natureza da diferenciação das cidades, intensificada pelo capitalismo, o qual parte de um

mercado consumidor, no qual a oferta de produtos e de serviços se expande e se estabelece de forma desigual pelo território, ocasionando a formação da hierarquia das cidades.

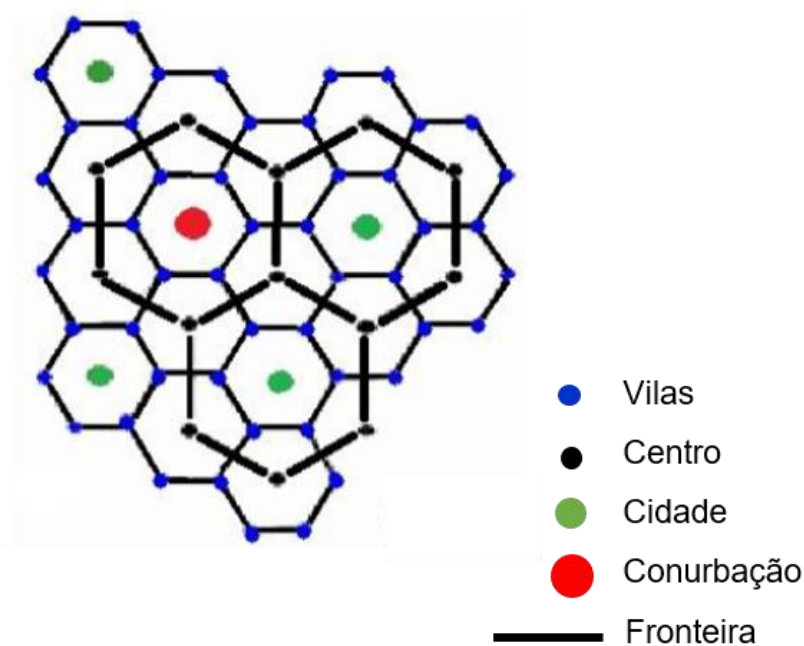
As teorias e as proposições relativas aos estudos da hierarquia urbana, segundo Tourinho (2004), constituem-se a partir de um clássico da concepção que baseia estudos pertinentes a esse tema. A principal delas é a teoria das localidades centrais, formulada por Christaller, em 1933. A lógica de sua teoria buscava compreender a forma de organização das cidades e as redes de cidades, por meio de um conceito geral de centralidade, como sendo uma região de influência e polarização, baseada no fluxo de bens e serviços ofertados pelo local central (grandes, médias e pequenas cidades).

O estudo de Christaller (1966) partiu do questionamento feito pelo alemão sobre a existência ou não de leis que determinam o número, a distribuição e o tamanho das cidades. Ao buscar, portanto, construir uma teoria que evidenciasse o princípio de ordenação na sua distribuição, Christaller (1966) estabeleceu algumas hipóteses iniciais e, a partir delas, desenvolveu um método, que anos mais tarde aplicou às cidades da região sul da Alemanha.

O princípio central da sua suposição consistia em afirmar que as cidades atuam como lugares centrais, com relação ao território circundante (figura 5), em virtude de uma maior densidade da população frente ao seu entorno e à centralização de produtos e, principalmente, serviços necessários para uma área além dos seus limites (TOURINHO, 2004).

Entretanto, vale destacar que por maior que tenha sido a contribuição de Christaller (1966), hoje podemos afirmar que a desconcentração do comércio ou dos serviços necessários a população obedece a uma lógica da segregação socioespacial, ou seja, uma especialização definida pelos níveis de renda e não só pelo seu princípio de ordenação na lógica da sua contribuição (PAIVA, 2011).

Figura 5 – Teoria dos Lugares Centrais.



Fonte: Adaptado de Alves e Maia (2011), pelo autor.

Considerando que os lugares centrais compreendem tamanhos distintos e, conseqüentemente, servem a regiões também de distintos tamanhos, Christaller (1966) introduziu em seu conceito de centralidade, a noção de diferentes níveis de lugares centrais, podendo se falar de lugar central de primeira ordem, segunda ordem e assim por diante. Posto isto, Christaller (1966) definiu o conceito de centralidade como um atributo variável dos lugares centrais, dependendo do seu poder de atração e acessibilidade.

Seguindo esta lógica, ressalta-se que a hierarquização da rede urbana brasileira, proposta nos estudos do IPEA (2002, p. 38), apresenta princípios teórico nas proposições Christallerianas, e ainda estabelece uma série de elementos que compõe as funções centrais que possibilitam a construção da estruturação funcional das cidades e regiões. No caso da RMVPLN, com a chegada do processo de industrialização e modernização, a partir da segunda metade do século XX, as cidades passaram a experimentar uma considerável expansão populacional e territorial. Esta situação causou um ganho de complexidade na forma como se organiza a rede urbana metropolitana, incrementando demasiadamente as interações espaciais a partir das novas especializações funcionais e dos novos rearranjos socioprodutivos espaciais (SILVA, 2017).

A partir disso, observando as análises geopolíticas brasileiras, a atual RMVPLN passou a ser vista como sendo o locus do projeto nacional, sendo, portanto, alvo estratégico inclusive de políticas nacionais. Segundo Becker e Egler (1993, p. 134),

O locus do projeto geopolítico moderno é o Vale do Paraíba do Sul, o eixo histórico que liga as metrópoles do Rio de Janeiro e São Paulo, onde o objetivo de construir um complexo militar-industrial fica em evidência. O CTA localizou-se no Vale, assim como a ENGESA e a mais importante fábrica de mísseis – AVIBRAS, – uma firma privada nacional. [...] A decisão de localizar o novo projeto nesta área pode ser explicada pela posição estratégica do Vale, tanto em termos econômicos quanto militares, e pelas condições locais favoráveis em terras e em ambiente técnico (BECKER e EGLER, 1993, p. 134).

Portanto o Vale do Paraíba Paulista (atual RMVPLN), assumiu um papel estratégico na rede urbana brasileira, com destaque para a produção nos setores da indústria, da aviação e automobilística, tecnológica e mais recentemente, de serviços, aqueles em específicos convergidos para o setor hoteleiro, tendo em suas principais cidades médias, hotéis de redes internacionais que se aproveitaram do crescimento da malha urbana regional e dos princípios da seletividade espacial.

2.3 Princípios da Seletividade Espacial: o Meio Técnico Científico-Informacional

Os princípios de seletividade espacial, formulados por Milton Santos, a partir dos anos 1980, com a publicação da sua obra “Espaço e método”⁹, foi sendo revisitado e aprofundado nas suas obras subsequentes, como a discussão apresentada por Santos e Silveira (2001), que nos permite compreender a evolução do seu conceito, a começar do meio natural, meio técnico e o meio técnico-científico informacional.

Quanto ao meio natural, Santos e Silveira (2001) qualificaram o território brasileiro até por volta do século XIX. Em um período dominado pelos tempos lentos da natureza, que presidiam as ações humanas que se davam no território, neste momento a unidade era concebida pela natureza e a presença humana que buscava se adaptar aos sistemas naturais (SANTOS; SILVEIRA, 2001).

⁹ A obra Espaço e Método, de Milton Santos (1985) é introduzida pela nota denominada "Uma palavrinha a mais sobre a natureza e o conceito de espaço". Santos (1985) apresenta um conjunto de dúvidas frequentes entre dedicados do conceito de espaço, entre elas: Como caracterizar a abordagem da sociedade através da categoria espaço? Qual o papel dos ingredientes sociais e 'naturais' que compõem o espaço? E o que caracteriza a análise do espaço? (SANTOS, 1985, p. 01).

Tempos mais tarde, foram estabelecidos alguns equipamentos no território, de modo a atenuar o comando da natureza. A anexação de alguns importantes equipamentos como ferrovias, portos, telégrafos, e outros instrumentos, por exemplo, caracterizaram a implantação do meio técnico, o que permitiu maior fluidez na circulação de pessoas e mercadorias e concebeu o território para o processo de industrialização.

Com o extenso desenvolvimento da ciência, e a sua junção à técnica e à informação, permitiu-se então, o advento de um novo período, classificado de técnico-científico-informacional (CLEMENTE; HESPANHOL, 2006). Estas novas condições se estabeleceram a partir da Segunda Guerra Mundial, mas se consolidaram, efetivamente, com o início dos anos 1970, quando justamente o mercado capitalista atingiu extensão global e dinamizou o processo de mundialização do capital. Para Santos e Silveira (2001, p. 52-53), o mercado

graças exatamente à ciência, à técnica e à informação, torna-se um mercado global. O território ganha novos conteúdos e impõe novos comportamentos, graças às enormes possibilidades da produção e, sobretudo, da circulação dos insumos, dos produtos, do dinheiro, das ideias e informações, das ordens, dos homens (SANTOS; SILVEIRA, 2001, p. 52-53).

A partir desta afirmação, constata-se, portanto, que a consolidação do meio técnico-científico-informacional sobre o território criaria esta dinâmica, uma espécie de tipologia espacial de lugares diferenciados. Pode-se, assim, afirmar que tal consolidação é reveladora da heterogeneidade dos espaços e subespaços e, conseqüentemente, das diferentes sociedades instaladas nestes territórios (ANDRADE, 2019).

Estas características propiciam ambientes necessários para a formação de regiões hegemônicas, nas quais aparece mais evidentemente a formação do meio técnico-científico-informacional. Neste sentido, este meio se caracteriza pelas qualidades próprias do período tecnológico, ou seja, ele insere a ciência, a tecnologia e a informação como base de todas as formas de reprodução e funcionamento do espaço (FIRMINO, 2008).

Por essa razão, dentre as várias marcas do meio técnico-científico-informacional, Firmino (2008) destaca a presença da ciência e da inovação diretamente ligadas à formação do espaço. O trabalho intelectual obtém importância significativa na organização das esferas econômicas da produção e, conseqüentemente, da política e da sociedade como um todo, incluindo, portanto, a caracterização dos espaços geográficos.

Nas palavras do próprio Santos (1994, p. 20),

O meio de vida do homem, seu entorno, não é mais o que, há alguns decênios ainda, geógrafos, sociólogos e historiadores chamaram de meio técnico. O meio técnico-científico-informacional é um meio geográfico onde o território inclui obrigatoriamente ciência, tecnologia e informação (SANTOS, 1994, p. 20).

Como observa Souza (2008), os estudos produzidos sobre o processo de inovação tecnológica no Brasil demonstram que o desenvolvimento de tecnologia no País, é maior nas Regiões Sul e Sudeste. Na Região Sudeste, por exemplo, mais especificamente no Estado de São Paulo, é que se encontra grande parte dos recursos necessários à inovação. Num período que se estendeu do final do século XIX à primeira metade do século XX, a capital do Estado deixou de ser o centro de gestão do capital cafeeiro para se tornar o espaço mais industrializado do País e, conseqüentemente, mais oportuno para o meio técnico-científico-informacional.

No período que compreende a segunda metade da década de 1960, a concentração industrial na Grande São Paulo começa a se dissipar em direção a outros municípios do interior do Estado e de outras regiões, como é o caso do Vale do Paraíba Paulista (SOUZA, 2008). A criação de órgãos de apoio ao Planejamento Econômico Regional, como o CODIVAP, mostra a intenção por parte do Governo federal, em orientar o desenvolvimento econômico – por meio da atividade industrial, para outras regiões do País.

Neste sentido, no início da década de 1970, prefeitos que formavam o Cone Leste Paulista foram fortemente influenciados pelas políticas do Governo Federal e Estadual a criarem o CODIVAP (Consórcio de Desenvolvimento Integrado do Vale do Paraíba). Criado em 10 de outubro de 1970, seu objetivo era criar uma aproximação político-administrativa dos municípios, que compunham a Região do Cone Leste Paulista. Seus idealizadores buscavam caminhos para a superação dos problemas comuns entre os municípios consorciados, tornando os municípios mais próximos, politicamente, uns dos outros (MAMEDE, 2008).

Nesta lógica, de acordo com Vieira e Santos (2012), o CODIVAP surgiu justamente com a proposta de fortalecer a relação de parceria entre o poder público e o setor privado, em busca de tornar a Região mais seletiva para o incremento da economia industrial, mas, sobretudo, na tentativa de capitanear recursos que permitissem com que a Região se convertesse mais propícia ao recebimento de capital nacional e, principalmente, estrangeiro.

Conforme notado por Santos e Silveira (2001, p. 105),

graças aos progressos da ciência e da técnica e à circulação acelerada de informações, geram-se as condições materiais e imateriais para aumentar a especialização do trabalho nos lugares. Cada ponto do território modernizado é chamado a oferecer aptidões específicas à produção. É uma nova divisão

territorial, fundada na ocupação de áreas até então periféricas e na remodelação de regiões já ocupadas. [...] amplia-se a descentralização industrial, despontam belts modernos e novos fronts na agricultura e especializações comerciais e de serviços se desenvolvem em porções do país que apenas no período atual puderam acolher vetores da modernidade. Torna-se mais densa a divisão territorial do trabalho, que se aprofunda ainda mais nas áreas já portadoras de densidades técnicas (SANTOS; SILVEIRA, 2001, p. 105).

Ainda segundo Souza (2008), a capacidade para pesquisa e para inovação existentes no Vale do Paraíba Paulista, mais especificamente na cidade de São José dos Campos – SP, foi crucial para a escolha da Região para o projeto de modernização e autonomia tecnológica proposto pelo Governo federal (à época). Desde o começo da segunda metade do século XX, já funcionavam no município o Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA) e o CTA, ambos responsáveis pela formação de recursos humanos, mão-de-obra e massa crítica capacitada e indispensáveis à edificação da indústria aeronáutica no País.

Portanto, a partir da década de 1970, que a reestruturação produtiva na Região, além de criar condições para a construção de novas especializações, contribuiu para o fracionamento do território, seguindo a lógica de seus interesses. Na visão de Gomes (2011), esse processo vinculado ao aparecimento de uma nova divisão territorial do trabalho, se tornando o grande responsável por gerar especializações no território.

Assim sendo, o Vale do Paraíba Paulista, de acordo com Souza (2008), representada sobretudo pelo município de São José dos Campos – SP, certifica-se pela especialização produtiva que se define por meio da concentração de indústrias, instituições de ensino e centros de pesquisa, como, por exemplo, o Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE), seguindo justamente a proposição feita por Santos (1985), ao tratar do meio técnico e o meio técnico-científico informacional.

Por isso, ao associar conhecimento científico à sua produção industrial, o município se apresenta-se como um novo espaço da produção industrial, especializando assim o seu território ao desenvolvimento de projetos e produção de tecnologia (tabela 2), por meio de atividades desenvolvidas pelo ITA, CTA, INPE, e, ainda, por indústrias como a Embraer e muitas empresas menores, do segmento aeroespacial (SOUZA, 2008).

Corroborando com Souza (2008), Lastres e Cassiolato (2003, p. 5-6), afirmam que “o distrito industrial é uma aglomeração de empresas com especialização produtiva e interdependência horizontal ou vertical”. Os autores esclarecem que no Brasil, por exemplo, está denominação é atribuída para territórios geográficos delimitados para a instalação de

empresas, que muitas vezes são fomentadas pela concessão de incentivos governamentais, como temos discutido ao longo da referida tese.

Tabela 2 – Instalação de indústrias no município de São José dos Campos – 1940 /1980.

Ano	População Total	População Urbana	Número de Indústrias
1940	36.702	14.775	45
1950	44.804	26.600	65
1960	77.533	56.882	72
1970	150.884	134.896	284
1980	287.513	276.901	351

Fonte: Adaptado de Souza (2008), pelo autor.

Em sequência a essa discussão, compreende-se ainda a inclusão dos conceitos relacionados à seletividade espacial e à localização, dos quais possibilitam a compreensão da lógica presente no meio geográfico (ANDRADE, 2019). Para Santos (2003), o princípio da seletividade espacial se revela tanto no plano econômico como no social, já que ele contém a chave da elaboração de uma teoria propriamente de espaço. Por isso, o princípio da seletividade espacial é caracterizado pela confluência das relações e interesses de diferentes atores e agentes, que, ao se materializarem no território, despertam os interesses advindos do capital.

Para Corrêa (2007, p. 69), o princípio da seletividade espacial pode ser compreendido como

a prática espacial mais geral, comum a todos os tipos de sociedade, desempenhando papel crucial na diferenciação socioespacial. Trata-se de prática efetivada tanto em decisões locacionais na escala da rede urbana como na escala do espaço intraurbano. A seletividade espacial advém da negociação entre objetivos, possibilidades do agente social específico e dos interesses e possibilidades de outros agentes sociais. Repetida sistemática e regularmente na mesma área, transforma-se em processo de concentração espacial. Fertilidade do solo, sítio urbano, acessibilidade, economias de aglomeração, status social elevado, vantagens fiscais são características que influenciam na seletividade espacial (CORRÊA, 2007, p. 69).

Portanto, como ratifica Firmino (2008), para a existência de tais lugares férteis em tecnologia e propícios a diferentes modelos de economia, deve-se haver necessariamente um cruzamento de inúmeros fatores pertencentes a todas as esferas da Região, criando assim um conjunto de configurações econômicas mínimas para a produção e reprodução do capital, na Região.

2.4 Economia Regional e Economia de Serviços

A economia regional envolve o estudo da diferenciação espacial, das inter-relações entre as áreas dentro de um sistema nacional de regiões, enfrentando um universo de recursos escassos, frutos da desigualdade distribuída no espaço e imperfeitamente móveis, segundo Dubey (1977).

De acordo com Hoover Jr. e Edgard (1970), a economia regional pode ser definida como um campo de estudo da economia espacial, que tem como objetivo central estudar a localização de uma determinada atividade econômica em relação a outras atividades econômicas, realçando aspectos como proximidade ou concentração. Para mais, ela se dedica também à compreensão das semelhanças ou diferenças entre os padrões de distribuição geográfica dessas atividades, procurando responder a diferentes perguntas, como: “o que está?”, “onde está?” e “por que está?”.

Neste sentido, Ferreira (1989) esclarece que a economia espacial pode ser dividida em duas abordagens. A primeira, sendo a locacional, que está diretamente associada às decisões dos principais atores e agentes econômicos de onde localizar uma unidade econômica de negócio em um espaço econômico que seja contínuo e fluído, neste caso, os empreendimentos hoteleiros da Accor, construídos em algumas cidades da RMVPLN, atendem perfeitamente a essa lógica, uma vez que essa escolha é realizada com o auxílio de uma pesquisa de localizações alternativas visando à eficiência máxima econômica do lucro – e que pode ser considerada uma visão mais próxima de uma abordagem microeconômica (FERREIRA, 1989).

A segunda, sendo a regional, pois aqui a sua preocupação perpassa com agrupamentos ou aglomerações das atividades econômicas, sociais, políticas e administrativas, inseridas em áreas geográficas que constituem subespaços contínuos do espaço regional, ou seja, regiões, e que também atendem a racionalidade das instalações da Accor, na RMVPLN. Por isso, o estudo da economia regional está relacionado, dessa forma, a uma abordagem com um viés macroeconômico que leva em consideração um conjunto de fatores e a inter-relação entre eles (FERREIRA, 1989).

Essa separação espacial, cercada pelos mercados de consumo, entre as diferentes fontes de recursos e os locais de produção; os mercados, os recursos e as produções não se distribuem igualmente no espaço, não somente pela sua imperfeita imobilidade, mas também pela desproporcional dotação de recursos e estoques iniciais. Neste sentido, nem todas as regiões são exploradas igualmente com a mesma intensidade e simultaneamente; uma vez que as que

são valorizadas em primeiro lugar, inclinam-se a adquirir uma vantagem adicional sobre as demais (SOUZA, 1981).

Por esta razão, a Economia Regional envolve alguns elementos, como a introdução do elemento espaço na análise econômica; o estudo de problemas localizados e que envolvem separação espacial, tais como: a estrutura dos parques industriais locais e regionais; os meios de comunicação entre dois ou mais centros urbanos; o problema do emprego rural e urbano; as finanças municipais e regionais; o aproveitamento racional dos recursos naturais locais e os impactos de investimentos em determinadas indústrias sobre o emprego (SOUZA, 1981).

Logo, os lugares mais suscetíveis de atrair novos investimentos para o capital, são aqueles que têm as melhores condições físicas para a aglomeração das atividades produtivas, concernentes a cada modalidade de negócio. Nas explicações de Harrod (1966, p.01-34),

Além dos aspectos físicos e geográficos, as condições locais para gerar conhecimento, inovação ou fortalecer a capacidade de associativismo das comunidades também agem nos investimentos: O investimento é um elemento importante no processo de desenvolvimento econômico das regiões. Eles são a fonte de aumento da capacidade produtiva, com isso, mais investimentos significam mais empregos disponíveis, mais rendas e mais demanda. O crescimento dos investimentos conduzirá a economia à um nível mais elevado de emprego e renda a cada período. Mais investimentos, maior o efeito acelerador sobre a economia regional, pois produzirá mais investimentos, aumento do consumo, das receitas do governo e de mais investimentos num processo acumulativo sobre a renda global, atraindo mais capital. Assim, o capital tende a se transferir para as regiões que apresentem os menores custos de produção, as melhores condições de rentabilidade dos investimentos, as menores incertezas e os menores riscos para sua reprodução (HARROD, 1966, p.01-34).

O desenvolvimento socioeconômico das regiões tende à polarização. Isso porque, de acordo com Piacenti *et al.* (2016), os polos, como aglomerações urbanas ou centros onde se aglomeram a maior parte da população e das atividades produtivas, exercem a propensão (dominação) sobre as outras regiões. Em função disso, eles são caracterizados pela presença de unidades motrizes ou motoras, que podem ser atividades de transformação ou de serviços.

Segundo Isard (1956), a economia regional apresenta cinco problemas principais: O primeiro deles identificar as indústrias com prioridade em cada região, para garantir o crescimento regional e assegurar rentabilidade satisfatória para o empreendimento; O segundo, aumentar a renda per capita e os níveis de emprego regionais; O terceiro, proporcionar a integração interna do parque industrial regional e sua diversificação; O quarto, proporcionar o planejamento nacional com base na agregação dos planejamentos regionais, de sorte a obter-se

a alocação racional dos recursos escassos; e o quinto, e último, ocupar mais racionalmente o espaço nacional, repartindo da melhor forma possível os homens e as atividades econômicas.

Por conseguinte, Souza (1981) complementa Isard (1956) ao afirmar que existem ainda três formas de se observar as implicações econômicas da dimensão espacial. A primeira, de acordo com o autor, seria a abordagem linear, que consiste em serem considerados fixos: o conjunto de transportes e a localização das atividades econômicas e dos recursos produtivos. Nesta lógica, compreende-se o espaço como um fator de atrito no fluxo de bens, serviços e fatores entre dois pontos fixos. Para Souza (1981), esse conflito espacial é avaliado pelos custos de transporte, que limita a interação espacial, reduzindo os fluxos. Logo, pode-se afirmar que o problema da Economia Regional consiste, inicialmente, em minimizar o choque entre dois pontos, que são avaliados pelos custos de transportes.

Inclui-se a esta análise, a lógica trazida por Santos (1994, p.110) de que o espaço é uma reunião dialética de fixos e fluxos:

[...] espaço como conjunto contraditório, formado por uma configuração territorial e por relações de produção, relações sociais; e, finalmente, [...] o espaço formado por um sistema de objetos e um sistema de ações. Foi assim em todos os tempos, só que hoje os fixos são cada vez mais artificiais e mais fixos, fixados ao solo; os fluxos são cada vez mais diversos, mais amplos, mais numerosos, mais rápidos (SANTOS, 1994, p. 110).

A segunda forma, ainda de acordo com Souza (1981), é a abordagem locacional, que tem como finalidade, analisar os fatores de localização dos agentes econômicos e maximizar ao máximo os lucros no espaço. Ou seja, ela procura explicar por que as atividades se localizam em certos locais específicos e não em outros. Aqui, o espaço é descontínuo, formado por uma matriz de localizações possíveis para as atividades econômicas, seguindo os princípios da Seletividade Espacial, como já notado por Santos e Silveira (2001).

Como explica Lins (1988, p. 156),

a localização da produção dá forma à geografia, mas a configuração geográfica desenvolvida historicamente segundo as exigências da acumulação influencia a orientação espacial do sistema produtivo. Esquemáticamente, pode-se dizer que o processo histórico da acumulação pode se revelar como uma série de circuitos de novos investimentos, os quais utilizam a distribuição geográfica das condições favoráveis à produção conforme as necessidades desta a cada momento. Cada novo circuito se distribui, assim, sobre um espaço concreto produzido pela própria dinâmica acumulativa (LINS, 1988, p. 156).

A terceira e última abordagem, destacada por Souza (1981), é a da macroeconomia regional, na qual se analisa as interrelações existentes entre as regiões e a própria economia nacional. Neste caso, as regiões formam-se no sistema nacional, desagregando modelos nacionais para o nível regional. Nessa abordagem, todavia, a região torna-se um ponto e não se considera, de fato, o elemento espaço na análise.

Ressalta-se que na RMVPLN, tanto a abordagem apontada por Ferreira (1989), sendo a locacional e a regional, como a afirmação de Souza (1981), que ratifica que existem três formas de se observar as implicações econômicas da dimensão espacial, foram determinantes para que a economia industrial, por exemplo, tivesse um importante papel no desenvolvimento da Região, precedentemente a economia de serviços, a partir da descentralização da força produtiva de São Paulo para as cidades do interior.

Como observa Vieira e Santos (2012), a instalação de atividades industriais nas cidades do interior do Estado de São Paulo, não foi motivada apenas como parte da sua expansão econômica derivada da busca pela superação dos efeitos da diseconomia. Seu desenvolvimento está estruturado à divisão internacional do trabalho e à reprodução do capital em escala global. Isto porque, após a Segunda Guerra Mundial uma densa internacionalização da economia mundial, ocorreu. Com isso, aqueles países que receberam incremento de capital estrangeiro em sua economia passaram a enfrentar o desafio de conciliar a modernização de suas economias com a urgência de evitar uma integração subalterna na divisão internacional do trabalho.

No Brasil, a aparelhagem de companhias multinacionais ocorreu com o apoio do Estado, que envidava propiciar suporte à modernização econômica. Um exemplo, seria o aprofundado ocorrido durante a ditadura militar (1964-1985), que se pautava na baixa qualificação da mão de obra e na exploração intensiva das relações de trabalho (VIEIRA; SANTOS, 2012).

Por essa razão, a RMVPLN foi legitimada nesse contexto, pois na busca por condições mais adequadas à reprodução do capital, houve a expansão da atividade para o interior. Por isso, a preocupação com as consequências da industrialização nas discussões atuais sobre o desenvolvimento regional, que, de certo modo, segundo Vieira e Santos (2012), corresponde às preocupações relativas à integração dos espaços nacionais na divisão internacional do trabalho:

O principal desafio de política econômica com que se defronta a maioria dos países em desenvolvimento é a construção de uma base industrial diversificada e sólida como elemento-chave para o desenvolvimento, assim como a canalização das forças básicas do comércio internacional e do investimento estrangeiro direto para esse objetivo. Em geral, a mudança do padrão de dependência da produção e exportação de produtos primários para bens industriais tem sido considerada uma forma de participação mais efetiva na divisão internacional do trabalho (AKYÜZ, 2005, p. 41).

De acordo com Ricci (2006), três importantes fases marcaram as mudanças econômicas na Região. A primeira ocorreu entre os anos de 1881-1914, a qual contou com inúmeros estabelecimentos, mesmo enfrentando um sério problema: a escassez de energia elétrica. Todavia, no primeiro decênio do século XX, mais precisamente a partir de 1905, a indústria ganhou força, com a modernização do sistema de transporte e com a unificação das linhas ferroviárias. Além do que, a Primeira Guerra Mundial contribuiu para potencializar o processo de substituição de importação e para o sucesso dessa nova atividade econômica (RICCI, 2006).

A segunda fase, ainda segundo Ricci (2006), entre os anos de 1914 e 1943, a indústria teve um crescimento exponencial, principalmente, nos municípios de Taubaté – SP e Guaratinguetá – SP, municípios esses em que surgem os estabelecimentos de transformação de produtos agropecuários, minerais não metálicos e madeiras.

Por fim, a terceira e última fase, a mais prática, marcada por um contexto mais amplo, pela Industrialização por Substituição de Importação (ISI), pela construção da Usina Siderúrgica de Volta Redonda, pela inauguração da Rodovia Presidente Dutra e pelo surgimento de novos centros de desenvolvimento e tecnologia, com especial destaque ao município de São José dos Campos – SP (RICCI, 2006).

Ressalta-se que nessa terceira fase, parte dos fatores responsáveis pela expansão das atividades industriais em São José dos Campos e Taubaté, vinculam-se políticas de desenvolvimento urbano-regional, responsáveis pela criação de condições para a atração de investimentos, vinculadas a uma política nacional desenvolvimentista, principalmente, do segundo Plano Nacional de Desenvolvimento (PASIN, 1968). A tabela 3 exprime a interiorização da indústria paulista, com a rápida expansão na participação da RMVPLN, no Produto Interno Bruto (PIB) industrial paulista.

Tabela 3 – Participação percentual no PIB industrial, regiões selecionadas.

Anos	1959	1970	1985
Estado de São Paulo (% do Brasil)	53,34	56,45	43,58
Estado de São Paulo	100	100	100
Município de São Paulo (% do Estado)	54,30	48,32	31,06
RMSP (% do Estado)	73,10	71,88	56,21
Interior de SP (% do Estado)	26,90	28,12	43,79
R.A. de São José dos Campos (% do Estado)	1,97	3,48	7,43

Fonte: Adaptado de Vieira (2009), pelo autor.

Soma-se a isso, o fato de que ao longo da segunda metade do século XX, de acordo com Costa (2005), o Vale do Paraíba Paulista teve a sua economia industrial impulsionada, a partir

de investimentos, tanto estatais quanto de empresas privadas multinacionais. Os municípios de São José dos Campos e Taubaté, receberam o Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA) (1950) e empresas como a Rodhia (1946), Johnson & Johnson (1953), Ericsson (1954), – Indústrias Químicas de Taubaté (IQT) (1954) e a Fiação Kanebo (1956).

Décadas mais tarde, com a consolidação do setor industrial, o setor de serviços inicia um protagonismo maior na escala da produção da economia regional, impulsionada pela relativa melhora da economia nacional e estadual. Silva *et.al.* (2006) explicam que o setor de serviços pode ser definido, em termos residuais, como tudo o que não corresponde aos setores primário e secundário da economia. Nesta lógica, ainda segundo o autor, existem diferentes perfis de empresas no setor de serviços, e, assim como na manufatura, há mercados mais dinâmicos e outros que evoluem em um ritmo próprio e muito mais lento.

De acordo com o Atlas Nacional de Comércio e Serviços (2013), o setor de serviços, no Brasil, apresenta um conjunto de segmentos bastante heterogêneos, com diferenças intrassetoriais expressivas. O comércio, em escala crescente, apresenta características diversas quando se consideram as questões regionais e de especialização. Como parte do processo de expansão, os setores buscaram modernização, por meio de tecnologias avançadas, automatização ou mesmo adaptação de seus processos produtivos.

Todavia, toda essa nova dinâmica de modernização ocorreu de forma díspar nos diversos segmentos que os compõem. Enquanto em algumas atividades houve reestruturação e modernização, muitas outras se mantiveram pouco alteradas nas características relacionadas à organização, tecnologia e informalidade. Além disso, a dinâmica tem alcance regional diverso.

Neste sentido, a tabela 4 apresenta a proporção do número de empresas e do pessoal ocupado no total das empresas no Brasil. O comércio, os serviços e a construção civil, por exemplo, correspondem por 88% do número total de empresas existentes e empregam pouco mais de 71,5% do pessoal ocupado total da economia nacional (ATLAS NACIONAL DE COMÉRCIO E SERVIÇOS, 2013).

Tabela 4 – Empresas e pessoas ocupadas por setor (2011).

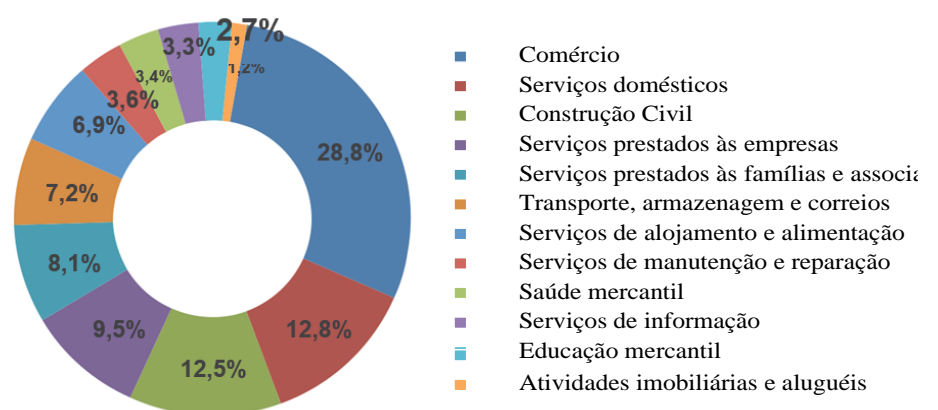
Setores	Número de Empresas	Pessoal Ocupado
Comércio	47.0%	26.7%
Serviços	35.9	37.0%
Construção Civil	5.0%	7.8%
Demais	12.0%	28.5%
Total	100%	100%

Fonte: Adaptado do Cadastro Sebrae de Empresas – CSE, (2011), pelo autor.

Adiciona-se aos dados apresentados na tabela 4, o fator da economia brasileira ter crescido exponencialmente o seu valor adicionado em 31,9%, quando considerado o período de 2000 a 2009. O Comércio, por exemplo, teve expansão de 34,1%, ao mesmo tempo em que os Serviços cresceram 36,7%, enquanto a Construção Civil expandiu o seu indicador em apenas 18,2%. Também, em função dessa interdependência entre o crescimento desses setores, principalmente do setor de serviços, e o crescimento das demais atividades da economia, estudos recentes apontam que o setor de serviços tem pautado o ritmo de expansão da economia (ATLAS NACIONAL DE COMÉRCIO E SERVIÇOS, 2013).

Ainda reforçando os dados do Atlas Nacional de Comércio e Serviços (2013), a dimensão desses setores é mostrada a partir da participação relativa de cada um no pessoal ocupado total (gráfico 1), excluindo-se as atividades de intermediação financeira. Observa-se, também, que o pessoal ocupado dos setores envolvidos se concentra nos seguintes segmentos: comércio (28,8%), serviços domésticos (12,8%), construção civil (12,5%), serviços prestados às empresas (9,5%) e serviços prestados às famílias e associações (8,1%). Somente esses segmentos representam 70,5% do pessoal ocupado dos setores.

Gráfico 1 – Pessoal ocupado dos setores de Serviços empresariais não financeiros, Comércio e Construção Civil (2009).



Fonte: Sistema de Contas Nacionais/IBGE (2009).

A partir da Lei Complementar nº 123¹⁰, de 2006, que estabeleceu o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte (BRASIL, 2006), numerosas ações de políticas públicas foram criadas e implementadas na tentativa de prover suporte ao surgimento, à sustentabilidade e ao crescimento dessas empresas.

Conforme é possível observar na tabela 5, no Brasil, as Micro e Pequenas Empresas (MPE), representavam 99% do número de estabelecimentos formais existentes, em 2011, e utilizaram cerca de 51,6% do total de pessoas ocupadas no mesmo ano.

Com isso, o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE) afirma que elas contribuíram com 39,7% da renda do trabalho daquele ano (SEBRAE, 2011). Quanto a seu potencial de ganho e geração de riqueza, os dados estão, em geral, na faixa de 20% de participação no produto interno bruto (PIB).

Tabela 5 – Empresas e pessoas ocupadas, por setor e porte (2011).

Setores	Número de Empresas		Pessoal Ocupado	
	MPE	Médias e Grandes	MPE	Médias e Grandes
Comércio	98%	2%	70,50%	29,50%
Serviços	99%	1%	54,30%	45,70%
Construção Civil	96%	4%	45,20%	54,80%
Demais	96%	4%	42,00%	58,00%

Fonte: Adaptado do Cadastro Sebrae de empresas – CSE, 2011, pelo autor.

No Estado de São Paulo, segundo dados do Atlas DataSebrae (2016), o PIB do Estado em milhões está em R\$ 1.708.221.399, com uma população de 41.262.199, o número de empresas por setor (tabela 6) e o valor adicionado ao PIB por setor (Mil) demonstram a relevância desse setor na economia regional (tabela 7). Comércio e serviços respondem por 78,7% do total de estabelecimentos do Estado e por 65% do PIB.

¹⁰ Lei Complementar nº 123, institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; altera dispositivos das Leis nº 8.212 e 8.213, ambas de 24 de julho de 1991, da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, da Lei nº 10.189, de 14 de fevereiro de 2001, da Lei Complementar nº 63, de 11 de janeiro de 1990; e revoga as Leis nº 9.317, de 5 de dezembro de 1996, e 9.841, de 5 de outubro de 1999.

Tabela 6 – Número de empresas por setor, no Estado de São Paulo.

Setor	Nº de Empresas	Porcentagem em relação ao total
Agropecuária	74.663	2,7
Construção Civil	182.585	6,7
Indústria	326.793	11,9
Comércio	1.023.146	37,3
Serviços	1.136.020	41,4

Fonte: Adaptado do Atlas DataSebrae (2016), pelo autor.

Tabela 7 – Valor adicionado ao PIB por setor (Mil).

Setor	(Mil R\$)	%
Agropecuária	26.483.865	1,9
Setor Público	142.212.566	10,0
Indústria	327.250.880	23,1
Comércio e Serviços	920.485.386	65,0

Fonte: Adaptado do Atlas DataSebrae (2016), pelo autor.

Como analisado, o papel do setor de serviços na economia urbana brasileira e urbana regional é mais do que atuar na complementação das atividades manufatureiras. É, antes de tudo, um pré-requisito para o desenvolvimento, ao intensificar a capacidade de inovação, produção, circulação, distribuição e regulação das atividades produtivas no contexto econômico (KON, 1999).

Portanto, ela se torna um elemento crucial da dinâmica do processo de desenvolvimento das economias, principalmente quando tem em seu alicerce de circulação, um eixo de apoio e escoamento para as suas atividades produtivas, que nesta tese, é representada pelo seu principal vetor de escoamento do capital produzido, a Rodovia Presidente Dutra.

2.5 A Função da Rodovia Presidente Dutra, no Escoamento do Capital Produzido na RMVPLN

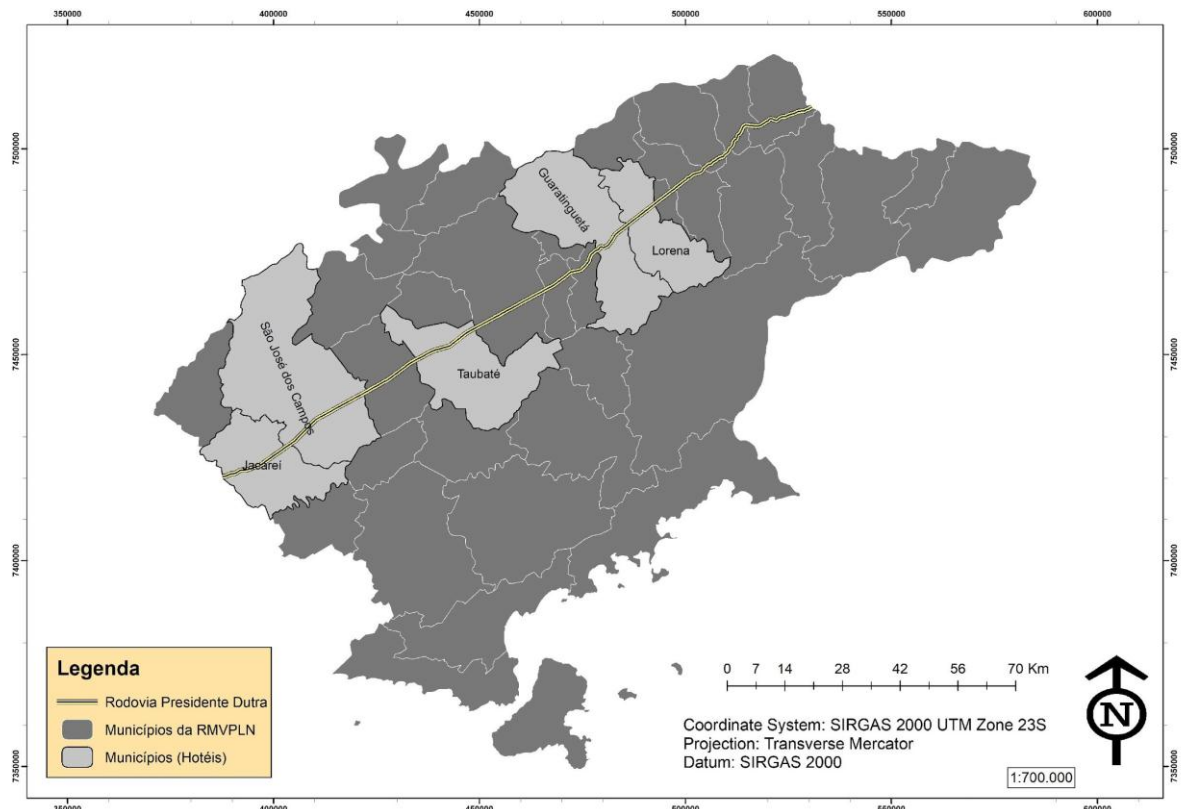
O processo de construção de rodovias no Estado de São Paulo inicia-se entre os períodos de 1914 e 1943. Na década de 1940, observa-se a diminuição dos investimentos na expansão da malha férrea brasileira. Para Negri (1996), a partir deste período, os empreendimentos

rodoviários que possuíam a função complementar às linhas ferroviárias, começaram a se expandir em direção ao interior do Estado de São Paulo.

Como observa Vieira (2009), uma fração desses novos investimentos ocorreu devido ao sistema rodoviário implantado sobre uma estrutura viária existente, desde os tempos coloniais, com base em um eixo principal ao longo do corredor natural da região, o vale médio do rio Paraíba do Sul.

Conhecida como Rodovia Presidente Dutra (figura 6), o principal eixo viário regional, uniu o Estado do Rio de Janeiro ao Estado de São Paulo, estruturando o desenvolvimento à sua margem, em especial das principais cidades do Vale do Paraíba Paulista que aí se localizam. Com uma extensão aproximada de 402,4 km, a Rodovia Presidente Dutra liga os centros industriais de importantes polos responsáveis por parte de todo o escoamento do capital – Rio de Janeiro e São Paulo. Essas duas metrópoles, por sua vez, compreendem uma região altamente desenvolvida, que responde por cerca de 50% do PIB brasileiro (SILVA ET AL, 2006).

Figura 6 – Rodovia Presidente Dutra.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

Destaca-se que o progresso e o crescimento econômico da RMVPLN estão intimamente ligados aos diferentes ciclos econômicos vivenciados na Região, como, por exemplo, a fase

conhecida como ciclo do café, que mesmo antes da construção da Rodovia Presidente Dutra, indicava que a Região passaria por importantes modificações viárias para atender a sua nova estrutura social e urbana, concedendo mais poder político à Região. Na visão de Ricci (2008, p. 33), os barões do café e a sua ascensão política sobre a sociedade brasileira foram uma das consequências dessa prosperidade econômica, formando o “Império do café”.

Quando observada a produção de café no Vale do Paraíba do Sul Paulista, percebe-se a sua importância. Porém, com o decorrer do tempo e com os novos processos industriais estabelecidos no país, pouco a pouco diminuiu-se a sua produção (quadro 2). Consequentemente, o declínio econômico e demográfico, principalmente após a abolição da escravidão, tornou-se uma realidade produtiva econômica sem volta (RICCI, 2006).

Quadro 2 – Produção de Café, Vale do Paraíba, Arrobas e Porcentagem.

Municípios	1886		1920		1935	
	Arrobas	%	Arrobas	%	Arrobas	%
Areias	480.000	24,6	79.900	10,8	52.335	5,9
Bananal	-	-	15.847	2,2	13.650	1,6
Guaratinguetá	350.000	17,9	97.687	13,3	63.625	7,2
Jacareí	86.000	4,4	21.880	3,0	39.540	4,5
Lorena	176.667	9,0	130.91	17,8	107.040	12,2
Paraibuna	10.000	0,5	11.747	1,6	68.725	7,8
Pindamonhangaba	200.000	10,2	84.520	11,5	51.109	5,8
S. José dos Campos	250.000	12,8	51.173	6,9	134.254	15,3
Taubaté	360.000	18,4	222.17	30,2	324.293	36,8
Outros Municípios	41.600	2,2	20.833	2,7	25.246	2,9
Total da Região	1.954.27	1000	736.65	100,0	880.167	1000

Fonte: Adaptado de Ricci (2006), pelo autor.

De acordo com Ronca e Vitale (2004), com o fim do ciclo do café na Região, uma nova dinâmica se estabeleceu no sistema rodoviário regional, que passou a priorizar o fator da acessibilidade como um suporte na organização territorial regional e nacional e como infraestrutura básica, atrelada ao projeto de industrialização moderna do país.

Sendo assim, no ano de 1922, foi inaugurado o trecho São Paulo – Jacareí, e, seis anos depois, no ano de 1928, o complemento ligando São Paulo e Rio de Janeiro, integrando, desta forma, o Vale do Paraíba Paulista à capital paulista (ANDRADE, 2019).

Tavares (2018) destaca a concentração na capital e o simultâneo desenvolvimento de cidades do interior paulista, que estimularam o interesse do Poder Público em articular o sistema urbano por meio de uma malha rodoviária, a fim de conectar produtor e mercado consumidor. Entre os períodos de 1941 e 1951, foram elaborados três planos rodoviários (sendo dois estaduais e um nacional).

Ao buscar integrar o mercado consumidor brasileiro, essas novas articulações rodoviárias posicionaram os principais municípios do interior do Estado de São Paulo nos nós de uma cadeia produtiva ainda em formação, no intuito de equilibrar o desenvolvimento paulista. E, a partir do reconhecimento desses nós e com o objetivo de equilíbrio territorial, planos urbanísticos buscaram alternativas à tendência de concentração demográfica e industrial (TAVARES, 2018).

Neste período, mais precisamente em 1950, inaugurada, na Região a Rodovia Presidente Dutra que, ao conectar os dois principais centros econômicos do país – São Paulo e Rio de Janeiro –, passou a influenciar diretamente no processo de urbanização da Região do Vale do Paraíba Paulista.

Como explica Müller (1969, p. 81), a condição geográfica da região, entre as duas principais cidades do País,

e as facilidades de comunicação, ampliadas com a construção da Estrada de Ferro Central do Brasil (antiga D. Pedro II), foram fatores decisivos na somatória de condições favoráveis à industrialização do Vale do Paraíba, que se faria em progressão crescente (MÜLLER, 1969, p. 81).

Esses municípios intercisos pela Rodovia, devido a sua proximidade com a capital paulista, conheceram um intenso surto de industrialização e de urbanização, a partir das décadas de 1960 e 1970. Isso porque, segundo Tavares (2018), mais especificamente entre os períodos de 1963 a 1967, consolidou-se no Estado de São Paulo um padrão de organização territorial por eixos rodoviários e polos urbanos.

A importância das rodovias paulistas, como eixos rodoviários e polos urbanos, de acordo com Tavares (2018), vincula-se à integração da cadeia produtiva industrial nos âmbitos internacional, nacional e regional. Das rodovias existentes, três foram precursoras nessa atividade: a Anchieta, a Anhanguera e a Dutra. A primeira delas estabeleceu uma ligação entre a capital e o porto exportador de Santos, o que possibilitou o escoamento da produção concentrada na região. As outras duas, exerceram (e ainda exercem) um papel relevante na expansão do mercado em direção ao interior do país e ao Rio de Janeiro, respectivamente.

Ressalta-se que, das três, a Dutra foi aquela rodovia que se consolidou como principal eixo nacional, porque também foi considerada trecho da Rodovia Pan-Americana e importante vetor no Plano Nacional, de 1944. Essas rodovias proporcionaram alterações na forma de qualificar e valorizar a terra e transformaram o Estado de São Paulo no território mais bem equipado para atividades produtivas (TAVARES, 2018).

Soma-se a isso, o fato de que, na década de 1970, no Estado de São Paulo, as rodovias conduziram o processo de desconcentração industrial da capital para o interior, desempenhando uma forte influência na urbanização em diferentes regiões. As vias regionais, por exemplo, exerceram neste período um papel fundamental na orientação da expansão urbano-industrial (ANDRADE, 2019).

Negri (1996, p. 169) explica que, neste momento, a população começou a se concentrar

proporcionalmente mais em torno dos centros urbanos da região oriental do estado, acompanhando sua maior modernização, diversificação e expansão agrícola e o desenvolvimento agroindustrial e a relativa “descentralização” industrial, sobretudo nos eixos de penetração da via Dutra (até São José dos Campos e Taubaté), da via Anhanguera (até Ribeirão Preto), da via Washington Luiz (até São José do Rio Preto) e da Rodovia Castelo Branco (até Sorocaba) (NEGRI, 1996, p. 169).

Neste sentido, a implantação deste modal rodoviário seguiu a lógica estratégica de integração nacional e fortalecimento das ligações entre importantes cidades do país, promovendo uma acessibilidade que auxiliaria o desenvolvimento socioeconômico de importantes áreas regionais (VIEIRA, 2009).

Corroborando com Vieira (2009), Santos e Silveira (2001) explicam que o sistema rodoviário nacional adquiriu um potencial de integração, logo após a segunda metade do século XX, quando teve início a construção de diversas infraestruturas de circulação no país.

Décadas mais tarde, alguns sistemas rodoviários e os municípios sob a influência destas vias, surgem com um novo modelo de configuração espacial (ANDRADE; SOUZA; GOMES, 2019). Ao observarmos, por exemplo, a formação urbana deste tipo de configuração, notamos que na Região Sudeste do Brasil, por exemplo, mais especificamente no Estado de São Paulo, os eixos rodoviários que conectam a Região Metropolitana de São Paulo a Baixada Santista; à Jundiaí, à Região Metropolitana de Campinas, à Sorocaba e ao Vale do Paraíba Paulista, em direção ao Rio de Janeiro passam a exercer um importante papel na articulação política econômica da Região (REIS FILHO, 2006).

Há pouco tempo, logo depois da instituição da RMVPLN e a proposta de consolidação da Macrometrópole Paulista, acompanhada de um planejamento integrado como parte da

proposição do Plano de Ação da Macrometrópole¹¹ (PAM), no ano de 2014, reativou-se a discussão em torno das infraestruturas viárias no Estado de São Paulo como sendo importantes vetores territoriais de desenvolvimento (TAVARES, 2016).

Como explica a Emplasa (2014, p.22):

A estruturação da MMP corresponde à prevalência de um novo ciclo urbano e/ou de um novo padrão de urbanização, o qual pode ser qualificado como de urbanização dissipada, dispersa ou difusa, para fazer referência aos espaços urbano-regionais constituídos pela tendência à urbanização total do território, a partir de um padrão de expansão urbana a que se associaram novas formas de organização e de ocupação do solo (EMPLASA, 2014c, p.22).

Portanto, a consagração de um modelo de rodovia que não servisse exclusivamente à passagem de veículos, mas que também promovesse a otimização da produção Regional, possibilitou que a Rodovia Presidente Dutra se tornasse um vetor de relevância do capital privado. Este processo ocorreu em consonância com a consolidação da Macrometrópole Paulista, acompanhada de um planejamento integrado como parte da proposição do Plano de Ação da Macrometrópole, que possibilitou a Rodovia se firmar como um eixo produtivo aos interesses das grandes indústrias, incorporadoras e, sobretudo, de empresas do setor terciário.

2.6 O setor terciário como atividade econômica na RMVPLN

A aceleração no processo expansionista do setor de serviços na economia, com participação no PIB, vem sendo, inegavelmente, uma característica do padrão de modelo de crescimento mundial. Todavia, o papel desse setor, no desenvolvimento dos países, ainda tem sido alvo de discussões e estudos, permanecendo na agenda de diferentes atores, como Estado e capital privado, maiores responsáveis pelas articulações econômicas da sociedade (CARDOSO; ALMEIDA, 2013).

Como explica Fabricant (1972, p.4), ao analisar a produtividade global imposta pelo setor terciário da economia,

¹¹ Leonel, Zioni e Momm (2019), explicam que o PAM resulta em uma Carteira de Projetos que se baseia nas possibilidades de desenvolvimento, o que escancara o interesse econômico do setor privado na Região. Robustecendo este interesse, o planejamento sobre o desenvolvimento econômico da Região é apresentado como sendo “um processo decisivo para manter e aperfeiçoar a articulação e a integração territorial do Estado, levando em conta as especializações e dinâmicas socioeconômicas e ambientais de cada uma das regiões e suas relações funcionais com a Macrometrópole Paulista (MMP)”.

Productivity in the tertiary sector is a function, in mathematical parlance, of changes outside as well as inside the sector. In turn, productivity in the primary and secondary sectors is affected by developments in the tertiary sector (FABRICANT, 1972, p.4).

Adicionalmente a esta análise, estudos propostos por Evangelista, Sirilli e Smith (1998), Bonden e Miles (2000), Howells (2000) contemplavam a relevância do papel estratégico exercido pela economia de serviços, nas dinâmicas de inovação, por exemplo. Por meio da análise comparativa das experiências de países de industrialização em estágios mais avançados, os autores notaram um incremento significativo da participação relativa do setor terciário na sua estrutura econômica, justificado na agregação de valor e conhecimento gerado pela oferta de serviços especializados e intensivos em informação e ciência.

A tradicional visão desenvolvimentista, imputou ao setor de serviços como sendo ele residual, improdutivo e secundário, para o desenvolvimento econômico. Entretanto, com o avanço das diferentes modalidades observadas no campo do setor terciário, e a constante reestruturação das atividades produtivas econômicas, tornou-se inegável o papel relevante desse setor. No início da década de 1970, Harvey (1998) indicava o que seria o novo modo de acumulação capitalista, a acumulação flexível, em que a flexibilidade do trabalho seria inerente e o surgimento de novos modelos de produção e, conseqüentemente, de novas maneiras de fornecimento de serviços, apareceriam. Nas explicações do próprio Harvey (1998, p. 131):

[...] acumulação flexível, [...] se apoia na flexibilidade dos processos de trabalho, dos mercados de trabalho, dos produtos e padrões de consumo. Caracteriza-se pelo surgimento de setores de produção inteiramente novos, novas maneiras de fornecimento de serviços financeiros, novos mercados e, sobretudo, taxas altamente intensificadas de inovação comercial, tecnológica e organizacional (HARVEY, 1998, p.131).

Ao corroborar com Harvey (1998), Castells (1999) afirma que a evolução do capitalismo fez com que se proliferassem diferentes atividades de serviços na economia, tendo na representação do setor terciário, a absorção da mão de obra excedente da agricultura e da indústria.

Com o declínio acentuado do fordismo e a ascensão da fase de acumulação flexível nas economias, os empregos gerados pela indústria foram se deteriorando frente ao aumento da produtividade, dada a sua substituição por altas tecnologias, que passaram a ser absorvidas pelos setores de serviços que demandavam baixa qualificação. Esta lógica segue de encontro

com a ligação existente entre o crescimento ou a participação de serviços no PIB, decorrentes da relação intrínseca existente entre os setores industriais e de serviços, ou, setores secundários e terciários (CARDOSO; ALMEIDA, 2013).

Segundo Cardoso e Almeida (2013), nesse sentido, é possível analisar dois eixos de pensamentos que relacionam a expansão do setor de serviços versus o nível de desenvolvimento econômico de cada região: a visão industrialista e a visão pós-industrialista. A primeira concentra-se no papel da indústria como propulsora do crescimento econômico, enquanto a segunda direciona o setor de serviços como o responsável pelo desenvolvimento.

Para autores como Baumol (1967), Fuchs (1968), Walker (1985) e Gershunny (1987), o setor de serviços não só funciona a reboque do setor industrial, como também indica características que tornam a sua dinâmica insuficiente para liderar o processo de crescimento.

Baumol (1967)¹² propõe a análise de seu ensaio conceitual, a partir da delimitação existente entre serviços estagnantes e serviços progressivos. Para o autor, os serviços progressivos são aqueles intensivos em capital e de alto valor tecnológico, com pouco contato entre produtores e consumidores. Por sua vez, os serviços estagnantes podem ser compreendidos como tecnologicamente inelásticos, intensivos em trabalho humano, e baseados em relações interpessoais.

Uma vez que as qualidades estagnantes se condizem na maioria dos serviços, conclui-se, portanto, que os serviços são intrinsecamente estagnantes e, assim, contribuem pouco para o processo de crescimento da economia. O autor associa aos serviços uma qualidade funcional negativa no sistema econômico, pois a dificuldade de incorporar avanços tecnológicos no setor, restringe o crescimento econômico e aumenta os custos com mão de obra (CARDOSO; ALMEIDA, 2013).

Em concordância com Baumol (1967), Walker (1985) também compreende que o setor terciário é dependente da dinâmica da produção de bens e produtos concretos que, por sua vez, são capazes de gerar valorização do capital. Desta forma, Walker (1975) minimiza sua importância no desenvolvimento econômico, entendendo que o setor terciário está intrinsecamente vinculado à dinâmica da produção industrial e, com isso, incapaz de liderar o avanço econômico, sem que haja certa dependência.

¹² Ainda que Baumol (1967) não tenha sido o primeiro autor a descrever o setor de serviços como pouco dinâmico, Baumol (1967), se tornou uma referência conceitual nas análises a respeito da associação entre crescimento do setor e redução da taxa de crescimento da produtividade da economia. Segundo o autor, as características (estrutura tecnológica) das atividades de serviços levam ao crescimento progressivo de seus custos, fenômeno por ele referido como “doença de custos” (AMBROZIO; MELO, 20017).

Corroborando com Walker (1985), Elizabeth (2006, p.74) explica que o crescimento do setor terciário, não necessariamente se reflete a um indicador de desenvolvimento:

El aumento del sector terciario es propio de los países desarrollados pero no necesariamente es un indicador de desarrollo, ya que en los países subdesarrollados hay un amplio sector de servicios personales y poco calificados, como el servicio doméstico. El hecho de que este sector sea amplio tampoco garantiza el desarrollo de un país, sobre todo si no se dedican a cubrir las necesidades que demanda la sociedad (ELIZABETH, 2006, p.74).

Por fim, Gershunny (1987) também analisa a dependência existente do setor de serviços atrelado à dinâmica da produção industrial. Para o autor, existe uma divisão entre serviços intermediários destinados a atividades produtivas e serviços finais destinados ao consumo final. Segundo Gershunny (1987), a primeira divisão, sempre está associada à produção de bens e, por conseguinte, apesar de muito dinamizada é completamente dependente do processo industrial. Os serviços finais, por sua vez, têm sua demanda atrelada a variáveis, como grau de urbanização e hábitos de consumo individuais, que são convencionais no processo de crescimento econômico, não possibilitando grande impulso ao longo do tempo.

Em contraponto às visões de Baumol (1967), Fuchs (1968), Walker (1985) e Gershunny (1987), os autores Fischer (1939), Kaldor (1967), Hartwell (1973), (1984), Marshall e Wood (1995) trazem, a partir da visão pós-industrialista, a compreensão do fenômeno do desenvolvimento econômico, como uma sucessão de atividades dominantes, tendo como etapa mais desenvolvida aquela em que se vê a predominância do setor terciário.

Hartwell (1973, p.70) define as diferentes escalas dos setores da economia como:

Successive stages of economic development According to the share employed in services. First, agricultural countries with a small industrial sector exhibit slow growth rates of services. Second, industrializing nations display declining agricultural employment and industry and services that grow at similar rates. The third stage is industrial nations with minimum agricultural and maximum industrial employment. The final stage is a service economy where services grow at the expense of secondary production¹³ (HARTWELL, 1973, p. 70).

¹³ Tradução livre do autor: Estágios sucessivos de desenvolvimento econômico de acordo com a parcela empregada nos serviços. Em primeiro lugar, os países agrícolas com um pequeno setor industrial exibem taxas de crescimento de serviços lentas. Em segundo lugar, as nações em processo de industrialização apresentam declínio no emprego agrícola, na indústria e nos serviços que crescem a taxas semelhantes. O terceiro estágio são as nações industrializadas com um mínimo de empregos agrícolas e máximo de empregos industriais. O estágio final é uma economia de serviços onde os serviços crescem às custas da produção secundária (HARTWELL, 1973, p. 70).

Segundo os autores com a visão pós-industrialista, a economia pós-industrial fundamenta-se no setor de serviços como sendo o cerne das atividades econômicas e do domínio do capital humano como chave do processo de produção. Como o setor terciário é intensivo nesse capital humano, ele se mostra fundamental para o fortalecimento e a expansão das economias. Segundo Cardoso e Almeida (2013), o setor de serviços tem a capacidade de intervir em todas as atividades produtivas, além de ser formado pelos fatores que mais as estimulam. É, desta forma, que os pós-industrialistas apontam o lugar central do setor de serviços no desenvolvimento econômico global.

A capacidade do setor terciário de ser insumo para diferentes atividades faz com que ele atue de maneira muito mais dinâmica em diversas esferas das diferentes cadeias produtivas, que permitem a articulação dos elos entre as distintas atividades que integram a estrutura produtiva de determinada economia, conformando suas diversas cadeias produtivas ou cadeias de valor. Hirschmann (1958) afirma que esse conceito de indutor ocorre particularmente no caso de serviços de infraestrutura. Para o autor, nenhum setor funciona de forma independente no sistema econômico, principalmente da ótica do processo de inovação e difusão tecnológica, de forma que o setor de serviços nem é tanto estagnante nem é tanto o eixo principal do progresso técnico (SILVA; MEIRELLES, 2008).

Adiciona-se a essa discussão, as reflexões propostas por Silva e Meirelles (2008), que afirmam que nem todos os países, que têm grande parte de sua estrutura produtiva e emprego voltados ao setor terciário, podem ser considerados países desenvolvidos. Isso depende da composição do setor, da produtividade, do nível de qualificação da mão de obra, além do nível de avanço do valor adicionado e do valor bruto da produção do setor de serviços em cada país.

No Brasil, por exemplo, ao longo da última década e início da atual, o setor terciário brasileiro elevou sua participação no PIB (quadro 3). No começo dos anos 2000, a sua participação era de 67,7%, elevando-se para 69,2% em 2009, crescendo para 69,9% em 2013. Foi a partir do ano de 2004, que a retomada mais robusta do setor de serviços ocorreu, sofrendo uma interrupção em 2010 e 2011 em função de um crescimento da participação da indústria em 2010 e da agropecuária em 2011. Dois anos mais tarde, de acordo com Junior e Simonassi (2017), a partir de 2012 o setor terciário retoma participação na atividade econômica do País. Em 2014, o setor atingiu 71,18% do PIB, sua maior participação em todo o período. Neste período, a participação da indústria apresentou a sua maior queda, chegando a 23,8%.

Segundo Kon (1999), o papel do setor terciário na economia brasileira passa a ter, além do caráter de atendimento do consumo final das sociedades, também a relevante função de

facilitador das transações econômicas, abastecendo insumos para as demais atividades econômicas, e contribuindo assim para a expansão de polos de desenvolvimento regional.

Na Região do Vale Paraíba Paulista, observamos que o desenvolvimento da indústria, por exemplo, teve a sua importância no início dos anos de 1950, permitindo uma melhor ligação entre as duas metrópoles mais relevantes economicamente do país, facilitando assim o escoamento de todo o seu capital produzido. Todavia, essa posição estratégica e a infraestrutura de transportes instaladas na Região, dentre outros fatores, possibilitaram com que os efeitos da economia de serviços, ao longo das últimas décadas se sobrepusessem à economia industrial (quadro 4).

Quadro 3 – Evolução da participação dos setores econômicos no PIB brasileiro

Ano	Serviços	Indústria	Agropecuária
2000	67,73	26,75	5,52
2001	67,78	26,59	5,64
2002	67,22	26,37	6,42
2003	65,83	26,96	7,20
2004	64,69	28,63	6,67
2005	66,05	28,47	5,48
2006	67,18	27,68	5,14
2007	67,70	27,12	5,18
2008	67,26	27,33	5,41
2009	69,18	25,59	5,24
2010	67,78	27,38	4,84
2011	67,72	27,17	5,11
2012	69,07	26,03	4,90
2013	69,87	24,85	5,28
2014	71,18	23,79	5,03

Fonte: IBGE, extraídos a partir dos dados do ipeadata (2020).

Quadro 4 – Produto Interno Bruto (PIB) das dez principais cidades da Região

Município	PIB Município (%)	Participação no PIB do Estado (%)	Participação dos Serviços no Total do Valor Adicionado (%)	Participação da Indústria no Total do Valor Adicionado (%)
São José dos Campos	39.829.403,91	1,878875	54,60	45,35
Taubaté	16.799.723,43	0,792494	56,52	43,33
Jacareí	11.696.354,38	0,551753	56,98	42,77

Pindamonhangaba	7.003.490,00	0,330376	57,75	41,77
Guaratinguetá	5.277.693,77	0,248965	59,53	39,88
Caçapava	4.075.123,25	0,192236	53,75	45,73
Caraguatatuba	2.928.286,47	0,138136	87,24	12,18
São Sebastião	2.711.186,53	0,127895	84,06	15,41
Cruzeiro	2.136.728,67	0,100796	67,35	32,28
Ubatuba	1.964.761,45	0,096284	86,52	11,71

Fonte: Elaborado pelo autor (2020), a partir de dados do SEADE (2020).

Entre os dez municípios de maior PIB da Região, os três primeiros municípios, São José dos Campos, Taubaté e Jacareí, concentram percentuais expressivos em setores da economia de ordem primária, secundária e terciária, com destaque para o último (quadro 5). No caso dos dois primeiros municípios, São José dos Campos e Taubaté, destaca-se o fato de que justamente são aqueles municípios que possuem mais unidades hoteleiras da Accor inseridas no seu espaço urbano.

Quadro 5 – PIB – Valor adicionado por ramo de atividade em porcentagem.

Município	São José dos Campos	Taubaté	Jacareí
Agropecuária	0,05%	0,16%	0,25%
Indústria	45,35%	43,33	42,77
Serviços	54,60%	56,52	56,98%

Fonte: Elaborado pelo autor (2020), a partir de dados do SEADE (2020).

De acordo com o Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil, no ano de 2010, das pessoas ocupadas na faixa etária de 18 anos ou mais do Vale do Paraíba Paulista, 3,43% trabalhavam no setor agropecuário, 0,76% na indústria extrativa, 14,74% na indústria de transformação, 9,78% no setor de construção, 1,13% nos setores de utilidade pública, 14,95% no comércio e 49,64% no setor de serviços.

De acordo com Lima e Rocha (2009), o setor terciário foi sensivelmente ampliado, absorvendo diferentes formas e funções, tanto no primário quanto no secundário, especialmente com as denominadas redes de logísticas. Nesta nova formação de produção, o bem final agrega uma gama de serviços antes (fornecimento de matéria-prima com agregação de inovações técnicas e científicas), durante (prestação de serviços de uma determinada empresa em

determinado entremeio da fabricação de um bem) e depois da produção dos bens (atendimento ao consumidor, pesquisa, assistência técnica, dentre outros).

Silva (2005) também afirma que a distribuição socioeconômica e geográfica das atividades e, principalmente, dos recursos econômicos, tende a se efetivar de maneira diversa, produzindo assim espaços dissemelhantes numa mesma cidade, uma vez que está tratando de uma sociedade de classes.

O planejamento dos lugares para a implantação de equipamentos e serviços é considerado um instrumento de materialização dos interesses do capital hegemônico. Harvey (1980) escreve, por esse mesmo viés, acerca do planejamento urbano e das implicações diretas e indiretas em função da escolha das localizações dos serviços sobre o ritmo de vida dos residentes.

Uma vez que o centro urbano deixa de ser o único local em que se consegue concentrar as atividades comerciais e de serviços devido ao processo de descentralização, as vias de circulação começam a ser os pontos de referência para se chegar ao local de trabalho. E assim, o deslocamento passa a ser direcionado para as áreas de concentração das atividades terciárias (VILLAÇA, 1998). Portanto, nas regiões, o ingresso aos serviços e às atividades econômicas como um todo precisa ser garantido, uma vez que este é um aspecto que além de estruturar o espaço intraurbano, possibilita a reprodução sócio humana, seja como produtor ou consumidor.

Sendo assim, a estrutura econômica e social constituída no Vale do Paraíba Paulista, em especial após a criação dos eixos na ligação urbano-regional, tendo a Rodovia Presidente Dutra como uma fonte importante para o fluxo e a reprodução do capital produzido nas cidades da Região, permitiu com que o setor terciário pluralizasse as suas atividades, apresentando como característica uma heterogeneidade, seja quanto aos tipos e quanto aos ramos de atividades. Esta situação pode ser observada no quadro 6, o ICMS Arrecadado, em Reais Correntes (2007) das dez principais cidades, segundo o PIB, ou seja, há uma diversificação de arrecadação de atividades no comércio destes locais, responsáveis por uma elevada arrecadação de ICMS.

Quadro 6 – Comércio – ICMS Arrecadado, em Reais Correntes (2007).

Município	Atacadista (exceto dis. de combustíveis)	Revendedoras de Veículos	Lojas Departamento	Supermercado	Outros
São José dos C.	77.603.914	12.900.921,00	2.041.392	8.108.639,00	33.192.199,00
Taubaté	32.735.109	1.759.727,00	878.281	2.857.621,00	16.166.446,00

Jacareí	15.946.800	1.133.960,00	1.452.044	1.510.795,00	5.793.165,00
Pindamonhangaba	2.141.983	1.622.543,00	541.847	2.149.806,00	3.660.564,00
Guaratinguetá	1.541.465	1.057.692,00	1.052.415	844.873,00	3.979.757,00
Caçapava	1.742.961	918.946,00	46.550	1.440.578,00	2.086.177,00
Caraguatatuba	2.786.057	341.898,00	374.938	2.334.864,00	2.988.222,00
São Sebastião	4.543.066	75.414,00	458.187	1.740.270,00	2.071.284,00
Cruzeiro	1.248.577	162.600,00	98.543	651.215,00	2.403.960,00
Ubatuba	39.714	74.060,00	323.271	1.849.704,00	2.805.177,00

Fonte: Elaborado pelo autor (2020), a partir de dados do SEADE e IBGE.

Segundo Oliveira (1987) a predominância da terceirização na economia gerou um novo ordenamento estrutural nas cidades, representada pelo seu uso intensivo do espaço e não mais somente pela extensão territorial como antes.

Além disso, no início do processo de estruturação regional, a produção e a circulação comandavam a troca e o consumo. Atualmente, o que ocorre é justamente o oposto, ficando evidente que o capital de serviços sustenta a base do dinamismo metropolitano, pois diferente da economia industrial, são determinados serviços que constituem valor político e econômico de forma centralizadora, o que consolidou definitivamente a produção de novas localizações, tendo a cidade como o lócus da reprodução dos interesses do capital.

Em continuidade, as análises realizadas na presente tese, no capítulo seguinte, tratam dos princípios da localização espacial, a partir da produção de localizações, tendo o conceito de lugar, como um objeto, visto pela perspectiva econômica, pois é nele em que as relações de consumo e de troca acontecem e as dinâmicas impostas pelo capitalismo e seus diferentes atores, se reproduzem.

CAPÍTULO 3: OS PRINCÍPIOS DA LOCALIZAÇÃO ESPACIAL

Neste capítulo, por meio de uma perspectiva histórica, discutimos as relações que se constituem no território, por meio da troca, do comércio e do consumo. Tratamos, também, sobre as diferentes formas de incorporação econômica predominantes desde as sociedades primitivas, até as sociedades mais modernas (mercantis), em que a negociação e a autorregulação, por meio da lógica existente da oferta e da procura, se tornassem mais presentes nas relações capitalistas.

Nossas análises ainda perpassaram pelos aspectos territoriais da troca e pelas diferentes teorias locacionais existentes, em que pudemos constatar que todas surgem, a princípio com o advento do capitalismo e das necessidades impostas por parte das classes dominantes, em organizar e planejar o uso racional, mas sobretudo, lucrativo do território, de maneira sempre a alcançar o esperado “equilíbrio” econômico.

Em função disso, pudemos sustentar dentro da nossa análise conceitual, que a proposta do capitalismo contemporâneo, aquele depois do período conhecido como “pós-fordismo”, e atestado por diferentes autores, se caracteriza a partir da sua densidade informacional, por meio de diferentes fluxos em tempo real e sobre a importância dos serviços e confluência de todos os fatores que constituem a lógica espacial das corporações constituídas dentro do espaço urbano.

Por fim, tratamos sobre as diferentes teorias locacionais existentes, em especial aquelas convergidas para o comércio. Diferentes autores como, Weber (1929), Losch (1957), Marshall (1982), Corrêa (1997) e Harvey (1998), nos possibilitaram compreender como as grandes organizações, por exemplo, disputam as vantagens de uma localidade, baseadas na racionalidade econômica e na maximização do lucro.

Desta forma, este capítulo nos facultou retomar um importante ponto da nossa pergunta de partida da referida tese, em que analisamos as transformações ocorridas na organização espacial das cidades da RMVPLN, provocadas, justamente, pelos novos arranjos produtivos, em que a partir deles, se projetaram o surgimento de novas áreas com expressivas atividades econômicas, sendo uma delas a hotelaria.

3.1 A Produção de Localizações – O Lugar como Produto

O espaço geográfico pode ser compreendido a partir de diferentes perspectivas conceituais e temporais, que ao longo da evolução dos estudos não somente na geografia crítica,

mas também na história e na sociologia, sempre se apresentou como uma totalidade dinâmica e ao mesmo tempo contraditória. Isso porque historicamente, na relação entre sociedade e natureza mediada pelas relações de trabalho, o que temos produzido no processo de produção espacial é a natureza primitiva transformada em segunda natureza. Esta, por sua vez, é o processo de historicização, humanização e da própria socialização da natureza.

Entretanto, ao analisarmos do pressuposto que as relações existentes de produção de localização se encontram subordinadas ao modo de produção capitalista, o processo de produção do espaço urbano e regional se faz condicionado a ideia do lucro, que tem como características inerentes a sua lógica a produção e a reprodução e acumulação do capital, dos quais fora tratado na presente tese em diferentes momentos, e que teve no bojo da exploração do trabalho, as suas contradições, as desigualdades e a própria luta de classes (CAMACHO, 2010).

Observa-se, nos estudos de Santos (1979, pp.42-43), que o autor corrobora com a ideia existente de produção, ao explicar o espaço como sendo o resultado do desenvolvimento das diversas forças produtivas, das relações de produção e das necessidades impostas de circulação e distribuição do capital. Neste sentido, as regiões e suas diferentes instâncias, não dispõem, portanto, de autonomia, pois são dependentes da lógica produtiva determinada pela escolha do lugar.

Seria impossível pensar em evolução do espaço se o tempo não tivesse existência no tempo histórico, (...) a sociedade evolui no tempo e no espaço. O espaço é o resultado dessa associação que se desfaz e se renova continuamente, entre uma sociedade em movimento permanente e uma paisagem em evolução permanente. (...) Somente a partir da unidade do espaço e do tempo, das formas e do seu conteúdo, é que se podem interpretar as diversas modalidades de organização espacial (SANTOS, 1979, pp. 42-43).

Desta forma, o espaço transforma-se na soma do resultado das forças produtivas, mais as relações de produção e das necessidades de circulação e distribuição, impostas pelos diferentes atores que produzem o lugar.

Soja (1993) complementa ao citar que as mudanças ocorridas no padrão produtivo foram as principais responsáveis pelas desigualdades geográficas e a manutenção de lucros imensos por parte das transnacionais, como vem ocorrendo desde o segundo pós-guerra. Para Soja (1993, p. 210), isso reafirma a geografia por meio da emergência da espacialidade, da regionalização e do próprio regionalismo, que segundo, o autor, tem levado o capital a rever suas estratégias espaciais e locais, que podem ser facilmente apreendidas.

A instrumentalidade das estratégias espaciais e locacionais da acumulação do capital e do controle social está sendo revelada com mais clareza do que em qualquer época dos últimos cem anos. Simultaneamente, há também um crescente reconhecimento de que o operariado, bem como todos os outros segmentos da sociedade que foram periferalizados e dominados, de um modo ou de outro, pelo desenvolvimento e reestruturação capitalistas, precisam procurar criar contra-estratégias espacialmente conscientes em todas as escalas geográficas, numa multiplicidade de locais, a fim de competir pelo controle da reestruturação do espaço (SOJA, 1993, pg. 210).

Neste sentido, Oliveira (1994) explica, considerando as sociedades no uso e na produção das localizações, conforme seus interesses em determinados momentos históricos, que a produção e organização espacial não ocorre de maneira aleatória, uma vez que diferentes fatores determinantes precisam ser enfatizados na construção espacial, se estamos tecendo uma análise consubstanciada numa interpretação dialética da realidade.

Por essa razão, se o trabalho humano é o principal agente responsável pela produção do espaço social, geográfico e locacional, por conseguinte, não podemos deixar de considerar que no modo de produção capitalista contemporâneo, o trabalho ocorre submisso ao capital, ou seja, a classe dominante, nesse caso, os agentes que produzem o capital e que ditam as regras do trabalho. Portanto, o poder econômico e o poder jurídico-político são alguns dos principais agentes produtores e articuladores do espaço social e geográfico no modo de produção capitalista (CAMACHO, 2010). Santos (1996, p. 131) explica que

os recursos totais do mundo ou de um país, quer seja o capital, a população, a força de trabalho, o excedente etc., dividem-se pelo movimento da totalidade, através da divisão do trabalho e na forma de eventos (...). Cada momento histórico (...) acarreta uma diferenciação no interior do espaço total e confere a cada região ou lugar sua especificidade e definição particular. Sua significação é dada pela totalidade de recursos (SANTOS, 1996, p. 131).

Neste sentido, Corrêa (1986) analisa que a reprodução dilatada do espaço, nada mais é do que uma expressão do processo da reprodução ampliada do capital. Desse modo, não podemos pensar em buscar compreender a essência da realidade, sem entender como as relações socioespaciais são produzidas e, conseqüentemente, sem entender a subordinação existente dessas relações ao modo de produção capitalista.

Nesta sociedade de classes, como tece Corrêa (1986, p.56), o lugar como produto irá justamente refletir na natureza classista dessa sociedade, bem como sua forma de produção e o consumo dos bens materiais, sociais e tecnológicos, visto que o espaço reflete as características do grupo que o criou:

[...] a organização espacial é, como já vimos, expressão da produção material do homem, resultado de seu trabalho social. Como tal, refletirá as características do grupo que a criou. Em uma sociedade de classes, a organização espacial refletirá tanto a natureza classista da produção e do consumo de bens materiais, como o controle exercido sobre as relações entre as classes sociais que emergiram das relações sociais ligadas à produção. (CORRÊA, 1986, p. 56).

Os processos sociais e tecnológicos modelam o espaço conforme os sistemas incorporados e estes, pouco a pouco, vão dando lugar a outros sistemas que reproduzem uma nova organização do espaço. Neste sentido, ele é reconstruído histórica e constantemente. Os sistemas de fluxo, por exemplo, segundo Saquet e Silva (2008) também são elementos que representam importante papel na produção de localizações.

Conforme Santos (1979) explica¹⁴, os fluxos podem ser compreendidos por meio dos circuitos inferior e superior. O fluxo do sistema superior é aquele composto por negócios bancários, diferentes comércios e indústrias de exportação, indústria urbana, serviços de diferentes escalas, comércio atacadista, transporte, entre outros.

As instituições bancárias, por exemplo, estão diretamente relacionadas com o crescimento e desenvolvimento de determinados grupos empresariais. Para aqueles investidores de maior representatividade financeira, o banco oferece as “mais acessíveis” linhas de crédito, empréstimos e financiamentos, em especial para aqueles que estão convergidos para as atividades secundárias e terciárias. Santos (2008) complementa, ao apontar que “o banco cobre o conjunto das atividades do circuito superior que controla direta ou indiretamente em seu próprio nome ou como representante de instituições de créditos no país ou no exterior.” (SANTOS, 2008, p.106).

Soma-se a isso, o fato de que o Estado é outro agente responsável pelo fortalecimento do circuito superior, atuando como um facilitador que contribui de diversas maneiras para o crescimento e desenvolvimento deste circuito, uma vez que canaliza muitos de seus investimentos em infraestrutura para facilitar o processo de produção e escoamento de mercadorias e de capital produzido (BARBOSA, 2014).

¹⁴ Em suas diferentes obras, como (“A natureza do espaço”, “Técnica, Espaço, Tempo – Globalização e Meio Técnico Científico Informacional”, “O espaço do Cidadão”, e “O espaço dividido”, “Metamorfoses do Espaço Habitado”) Milton Santos trata o conceito de fixos e fluxos, na busca pela compreensão de como estes elementos podem ser agentes transformadores do espaço, e de que forma refletem os “avanços” e possíveis “retrocessos” das técnicas desenvolvidas ao longo do tempo. Como o próprio Santos (2008, p.62) admite, “os fluxos são um resultado direto ou indireto das ações e atravessam ou se instalam nos fixos, modificando a sua significação e o seu valor, ao mesmo tempo em que, também, se modificam”.

Por sua vez, o circuito inferior é composto por formas de fabricação sem a utilização intensiva de capital, ou seja, por serviços não modernos, fornecidos pelo nível de venda a varejo e pelo comércio em reduzida escala. Neste caso, ambos os sistemas são levados em conta no estudo da organização espacial em regiões subdesenvolvidos (SAQUET; SILVA, 2008).

O circuito inferior é, portanto, a expressão da população que, por não poder contar com os serviços que o Estado deveria, por lei, assegurar e garantir a todos, busca meios e alternativas para garantir sua sobrevivência, em especial diante da realidade de um País delimitado pelas desigualdades sociais (BARBOSA, 2014).

Assim sendo, tanto as atividades do sistema inferior como as de fluxo superior retêm sua função na organização do espaço. Todavia, vale destacar que o sistema inferior se torna, pouco a pouco, capaz de impor sua influência sobre as unidades espaciais mais extensas, junto com os demais elementos que desempenham seu papel na organização do espaço. Isso ocorre porque o Estado surge como o principal interlocutor, entre os agentes de inovação e as realidades nacionais, ambos condicionados pelas circunstâncias propiciadas pela globalização do capital (SANTOS, 1979).

Corroborando com Santos (1979), Font e Rufi (2001, p.90) afirmam que:

Podría decirse que en muchos casos se asiste a una renacionalización de los estados. Las formas que toman estos procesos pueden ser muchas y más o menos explícitas, dependiendo de las circunstancias de cada estado y de cuál sea el adversario al que se quiere dar respuesta: la globalización o la, presunta o efectiva, fragmentación interna (FONT; RUFÍ, 2001, p. 90).

Sendo assim, ao levarmos em consideração a importância do lugar na rede, Corrêa (2001) analisa as diferentes dimensões das redes geográficas esclarecendo que esta constitui uma soma de localizações geográficas, interconectadas entre si por diferentes ligações. Essas reflexões são ratificadas nas análises de Santos (1999, p.14), em que o autor reforça essa relação, ao explicar que “[...] cada lugar, através de sua estrutura técnica e de sua estrutura informacional, acolhe uma fração, maior ou menor, das redes globais”.

Portanto, nota-se que o lugar em sua atuação, obtém características próprias, como, por exemplo: afetivas, de pertencimento e simbólicas estabelecendo um ponto de ligação e conexão da construção socioespacial (STANISKI; KUNDLATSCH; PIREHOWSKI, 2014). O lugar, como produto, passa a ser onde estão as referências pessoais e o sistema de valores que direcionam as diferentes formas de perceber e constituir os elementos que compõem o espaço geográfico, em suas diferentes escalas.

O conceito de lugar, portanto, assume um caráter representativo, mas também econômico, pois é nele em que as relações de consumo e de troca acontecem e as dinâmicas impostas pelo capitalismo e seus atores se fazem presentes.

3.2 Aspectos Econômicos da Troca, Comércio e Consumo – Um Breve Olhar Histórico

De acordo com Vargas (2011), para que possamos iniciar o entendimento a respeito dos diferentes modelos e significados do processo de produção, distribuição e consumo de bens que chegam até nós, é preciso olhar para o passado.

O ato da troca, segundo Mauss (1974), em seus estudos sobre as sociedades arcaicas, não era realizado a princípio apenas por indivíduos, mas sim por diferentes clusters (clãs, tribos, famílias). Estes grupos trocavam entre si e contratavam ou se obrigavam mutuamente, dentro de um sistema devidamente organizado em que respondiam pelo conjunto de produção, distribuição e consumo que, embora aparentemente indicassem uma natureza voluntária, livre e gratuita, assumiram, muitas vezes, a condição de obrigatoriedade de retribuição. Nesse sentido, ainda segundo Mauss (1974), os presentes, que assim eram generosamente oferecidos, abasteciam consigo a obrigação e o interesse econômico.

Na compreensão da evolução societária, a ideia do conceito da troca para o consumo, perpassa por três importantes aspectos: o primeiro deles sendo a intenção da troca; o segundo a obrigatoriedade de retribuir o que caracteriza o vínculo; e o terceiro, os objetos da troca e seus significados. Ou seja, todos os três importantes aspectos, auxiliam na compreensão da importância da troca como base das relações sociais, uma vez que o papel de cada prática de mercado depende dos padrões e dos princípios em ascendência naquela sociedade (VARGAS, 2011).

Segundo Nadal (2010, p.2):

Para la teoría económica, la construcción del concepto de mercado pasa por la demostración de que el mercado es, efectivamente, un dispositivo social capaz de autoregularse. De lo contrario, la propia autonomía de la teoría económica, como discurso lógico con pretensiones científicas queda seriamente comprometida. El de mercado es, efectivamente, un concepto fundamental para la teoría económica (NADAL, 2010 p.2).

Polanyi (2012) discute que cada princípio de mercado é concedido por padrões, a saber: a reciprocidade é fluente quando há um padrão simétrico de organização; enquanto a redistribuição é facilitada pela centralização; e que a domesticidade é possibilitada em razão de

uma autarquia. Portanto, a troca necessitará obrigatoriamente de um princípio existente de lógica de mercado para a sua efetivação. Esclarece Polanyi (2012, p. 59):

“(...) da mesma forma, como tanto a reciprocidade como a redistribuição, ou a domesticidade, podem ocorrer numa sociedade sem nela ocupar um lugar primordial, o princípio da permuta também pode ocupar um lugar subordinado numa sociedade na qual os outros princípios estão em ascendência (POLANYI; 2012, p. 59)”.

Dentro da visão da economia tradicional, o conceito de uma economia de mercado só pode funcionar dentro de uma sociedade de mercado (MATOS; BARBOSA, 2016). Todavia, alguns trabalhos trazem essa premissa da economia tradicional, como, por exemplo, Thurnwald (1932), destacado por Polanyi (2012), do qual cujo principal apontamento foi atestar que, do ponto de vista econômico, o fato de uma sociedade, por exemplo, usar e outra não usar dinheiro, as faz se diferenciarem pouquíssimo entre si, tendo em consideração o dinheiro, uma construção social existente (ZELIZER, 1988).

É válido, entretanto destacar que, a abordagem de Polanyi (2012) é conceituada dentro de uma perspectiva macro (societal) diferentemente da visão de Granovetter¹⁵ (1992) da qual o autor irá discorrer, dentro dos aspectos que envolvem a sociologia econômica.

Granovetter (1992) constrói o seu próprio conceito de enraizamento aplicado às redes com o intuito de unificar uma visão macro e micro da análise sociológica. A lógica construída pelo autor, consubstancia-se no fato de que as ações econômicas são incrustadas em um sistema dinâmico pertencente às relações sociais. Como explicam Berger e Luckmann (1966, p.36),

a busca de objetivos econômicos é normalmente acompanhada por não econômicas, tais como sociabilidade, aprovação, status e poder; a ação econômica, como todas as ações, é socialmente situada e não pode ser explicada por motivos individuais sozinhos, é enraizado em redes contínuas de relações pessoais realizada pelos atores; instituições econômicas, como todas instituições, não originam-se automaticamente feitas em alguma forma inevitável devido a circunstâncias externas, mas são socialmente construídas (BERGER, LUCKMANN, 1966, p.36).

¹⁵ Mark Granovetter foi um dos pioneiros da Nova Sociologia Econômica, ao tratar das formas de inserção social das ações econômicas e a influência destas relações sociais nos resultados econômicos. Conhecido por ser um dos representantes do enfoque estrutural do mercado, os estudos a respeito da Sociologia Econômica de Granovetter, definida como uma sociologia da “vida econômica” ou da “atividade econômica”, distingue três níveis nos fenômenos econômicos: a ação econômica, os resultados econômicos (como os preços e os salários) e as instituições econômicas (RAUD-MATTED, 2005).

Sendo assim, uma vez que as atividades econômicas são sistematizadas por grupos de pessoas mais do que populações isoladas, deve-se, portanto, buscar o entendimento das instituições econômicas como um processo construído a partir das suas relações sociais (GRANOVETTER, 1992).

Machado (2010), nesta acepção, destaca que o conceito de enraizamento de Granovetter (1992) difere do conceito proposto por Polanyi (2012). Isso porque, quando Polanyi (2012) discute sobre o enraizamento, ele tratou dos sistemas de mercado antes da formação da economia moderna, antecedendo, inclusive, uma crítica ao próprio sistema capitalista.

Apesar disso, Granovetter (1992) não reconhece este caráter singular das economias de mercado e o autor ainda se atenta em desenvolver a sua fundamentação do enraizamento aplicado às redes, afastando-se do conceito de enraizamento originalmente proposto por Polanyi (2012).

Como ressaltam Matos e Barbosa (2016), o que há de maior relevância nas contribuições conceituais de Granovetter (1992) é o pressuposto de que a confiança, estabelecida por meio das redes influenciam diretamente na dinâmica dos mercados, ou seja, a rede é uma série de interações entre pessoas ou empresas que constituem os mercados.

O quadro 7 nos permite compreender justamente quais eram os principais aspectos que caracterizavam, a partir de uma análise macro, as formas de incorporação econômica predominantes das sociedades primitivas (reciprocidade) das sociedades arcaicas (redistribuição) e, por fim, das sociedades modernas (mercantil), em relação: aos diferentes prelúdios institucionais; tipos de estrutura social; relação social subjacente; formas de comércio; emprego do dinheiro e elementos de mercado (CARDOSO MACHADO, 2009; DALTON, 1969; POLANYI, 2012).

Em resumo, Matos e Babosa (2016) indicam a proposição de Polanyi (2012) em que todos os sistemas econômicos, até o final do feudalismo na Europa Ocidental, foram categorizados pelos princípios de reciprocidade ou redistribuição ou domesticidade ou alguma combinação desses três. Esses fundamentos eram institucionalizados a partir de um sistema baseado em uma organização social onde o lucro não exercia um lugar que se sobressaia entre outros elementos.

Portanto, as diferentes formas de integração econômica, desde as sociedades primitivas e tribais até as modernas, estavam enraizadas na organização social e eram guiadas por diferentes motivos sociais, apresentando princípios, estruturas e formas diferenciadas. Portanto, ao trazê-la para a presente discussão, possibilitamos fazer uma referência às contribuições que

fortalecem a compreensão dos fenômenos híbridos e suas dificuldades conceituais no consumo colaborativo e relacional de troca e consumo (MATOS; BARBOSA, 2016).

Quadro 7 – Formas de integração econômica dos mercados

Perspectiva estrutural e macro	Formas de integração Econômicas dos Mercados (POLANYI, 2012)		
	Reciprocidade (sociedades primitivas)	Redistribuição (sociedades arcaicas)	Troca Mercantil (sociedades modernas)
Princípio institucional	Simetria	Centralidade	Sistemas de mercados formadores de preços
Tipos de Estrutura Social	Parentesco, comunidade e vizinhança	Governo ou Estado	Mecanismo “automático” de mercado (Ex., sociedades Ocidentais séculos XIX-XXI)
Relação Social Subjacente	Amizade, Consanguinidade, status, hierarquia	Afiliação política ou religiosa	Nenhuma
Formas de Comércio	Comércio de dádivas (parceiros, amigos etc.)	Comércio administrado (preços fixos, equivalências)	Comércio mercantil (negociação, preços autorregulados) Meio
Usos do Dinheiro	Meio de Pagamento	Padrão/ unidade de conta (equivalências em Mercadorias – padrão)	Meio de troca
Elementos de Mercado	Troca com taxas fixas	Troca com taxas fixas	Troca com taxas negociadas, oferta/procura

Fonte: Adaptado de Matos e Barbosa (2016).

Por fim, certificamos que o conceito de obrigatoriedade de dar, receber e retribuir são transportados e transformados na passagem do ato da troca (sem intenção de lucro monetário) para a atividade comercial (com intenção de lucro monetário), possibilitando a relação de compra e venda, o contrato e o compromisso e, conseqüentemente propiciando surgir a figura do comerciante e dos aspectos territoriais da troca (VARGAS, 2011).

3.3 Aspectos Territoriais da Troca – Teorias Locacionais com Ênfase no Comércio

Os estudos mais recentes que envolvem a perspectiva locacional na geografia econômica, compreende não apenas a distribuição espacial das atividades econômicas (em destaque as empresas), mas igualmente as relações internas e externas a partir da sua produção. Como destaca Corrêa (1986, p. 62),

Por estudo locacional – muitas vezes denominado de estudo sobre a organização espacial – entende-se a procura de resposta para a questão central: por que o homem e suas atividades estão localizados do modo como estão? (CORRÊA, 1986, p. 62).

Para Corrêa (1997), as diferentes teorias locacionais existentes, surgem a princípio com o advento do capitalismo e da necessidade por parte da classe dominante de organizar e planejar o uso racional e lucrativo do território, de maneira a alcançar o desejado “equilíbrio”. As distintas interações espaciais das grandes corporações multifuncionais e multilocalizadas promovem a escolha de determinados lugares em detrimento de outros, ressaltando e ampliando, sobretudo, as diferenças existentes entre eles

Parte das análises que envolvem as diferentes teorias locacionais, perpassam pelos estudos das organizações, que buscam a hegemonia econômica ao nível mundial no território. Para Ribeiro (1982, p. 442), a compreensão destes setores, permite com que as pesquisas atuais em geografia econômica, em geral, e industrial, compreendam que:

[...] verificado quanto às teorias de localização industrial é uma preocupação com as unidades de produção, deixando de lado as modernas firmas industriais, que apresentam unidades espacialmente separadas, mas interdependentes nos seus diferentes setores administrativos, produtivos e de serviços. O importante hoje são as modernas corporações que influenciam em muitas localizações através de diferentes tomadas de decisões. Esta deveria ser a verdadeira preocupação do geógrafo industrial, se ele quer expressar padrões de localização (RIBEIRO, 1982, p. 442).

Por essa razão, observa-se que o capitalismo contemporâneo, ou seja, aquele após a década de 1970, chamado por alguns autores de “pós-fordismo”, como apontam Benko e Lipietz (1994) ou “acumulação flexível”, pelo próprio Harvey (1998), se caracteriza pelo capitalismo financeiro, pela densidade informacional, fluxos em tempo real e sobre a importância dos serviços e confluência de todos estes fatores na lógica espacial das corporações.

A solidariedade existente e orgânica do espaço, caracterizada pela interdependência entre os seus diferentes atores, mais propiciada pelos interesses do capital, possibilita com que haja uma espécie de interdependência mecânica, produto de normas e interesses mercantis (SANTOS; SILVEIRA, 2001).

Dentro da vertente neoclássica, há os que buscam determinar as normas de localização de uma empresa, como Weber¹⁶ (1929) e os que buscam leis para o equilíbrio espacial, como

¹⁶ A teoria de Alfred Weber, explica Mccann (2002), procura responder onde se localizará uma determinada atividade produtiva dentro de um espaço homogêneo e abstrato, considerando as condições econômicas de produção e de distribuição. Sua teoria representa a primeira tentativa de uma teoria geral

Lösch (1957). A escola neoclássica tem como características, três pontos principais: a primeira sendo encontrar a melhor localização para a instalação de uma empresa; a segunda minimizar os custos totais para a instalação daquela empresa e, a terceira, o fator determinante, como sendo o custo de transporte e logística, buscando-se aquelas localizações onde este seja menor (BRAGA 2008).

Weber (1929), por exemplo, procura explicar a teoria da localização, a partir dos seguintes pressupostos: primeiro, sendo um país único com clima e técnica homogênea; segundo, sendo a concorrência perfeita; terceiro, os lugares e o tipo de abastecimento de matérias-primas e mercados conhecidos; quarto, uma única empresa que produz um só produto; quinto, os custos de transporte variam em função do peso e da distância ao mercado e, por fim, imobilidade do fator trabalho e oferta ilimitada.

A ideia central, como explica Weber (1929), seria justamente em encontrar o ponto de equilíbrio, ou seja, buscar o menor custo de produção, considerando três etapas: 1) determinação do mínimo custo de transporte; 2) ponderar a respeito dos impactos dos custos do trabalho e 3) as forças de aglomeração.

Por sua vez, Lösch (1957) desaprova as posições de Weber (1929) de demanda constante e ponto de custo mínimo e objetivava a sua análise na disputa por mercados. A empresa sempre terá mais lucros se modalizar seus produtos e conseguir manter exclusividade de mercados (COSTA, 2002, p. 4).

Por esta lógica, Lösch (1957) enfatiza sobre a formação de regiões econômicas polarizadas por uma cidade central, unificando, assim, as teorias locacionais anteriores. Como explica Benko (1999, p.57),

Lösch foi o primeiro a ligar numa mesma análise a teoria da localização e do equilíbrio econômico espacial [...] sua principal preocupação é a de relacionar localização, região, comércio inter-regional e internacional (BENKO, 1999, p.57).

Soma-se a análise de Lösch (1957) a explicação de Storper (1999), ao analisar que no modelo atual do capitalismo, pós-1970, há três componentes da “santíssima trindade” da

de localização das atividades produtivas, contribuindo principalmente para a compreensão da localização orientada pelos custos de transporte. Weber (1929), procura responder onde se localizará uma atividade produtiva dentro de um espaço homogêneo e abstrato, considerando as condições econômicas de produção e de distribuição. Ou melhor, por suposição, a firma escolhe o local que minimiza os custos totais de transporte, definidos pela soma dos custos de aquisição e de distribuição.

economia regional. A primeira sendo a tecnologia, as organizações e os próprios territórios. A tecnologia é marcada pela diversificação e flexibilidade, processos não-hierárquicos e trabalhos em rede. As organizações são as empresas e os sistemas de produção não verticais. Por fim, os territórios são os complexos, as economias externas de escala, as vantagens relacionais regionalmente específicas e determinantes. Neste sentido, como afirma Storper (1999), os territórios e as regiões são os espaços de ação pragmática básicos para a sobrevivência do capitalismo.

Storper (1993, p.15) ainda apresenta uma reflexão que sintetiza nossa compreensão sobre o processo de territorialização:

[...] uma atividade é territorializada quando sua efetivação econômica depende da localização (dependência do lugar), e quando tal localização é específica de um lugar, isto é, tem raízes em recursos não existentes em muitos outros espaços ou que não podem ser fácil e rapidamente criados ou imitados nos locais que não os têm (STORPER, M., 1993, p. 15).

Podemos adicionar outras duas abordagens críticas contemporâneas as teorias locacionais, propostas por Harvey (1998) e Santos (1996). A crítica de Harvey (1998) materializada da condição pós-moderna, caracteriza cinco importantes elementos: O primeiro, sendo o fato de que há uma mudança radical nas práticas culturais e político-econômicas desde 1972; A segunda, que trata das novas maneiras de experimentar o tempo e o espaço; A terceira, em que se discute a ascensão de formas culturais pós-modernas; A quarta, em que o autor aborda modos mais flexíveis na acumulação do capital; A quinta e última, em que o autor explica o novo ciclo de compressão tempo-espaço na organização do capitalismo.

Por sua vez, às teorias locacionais, propostas por Harvey (1998), se fundamentam em Lefebvre (1976) e o autor as considera como estratégias (velhas e novas) do capital corporativo para aumentar seus lucros em um tempo de crise. Harvey (1998, p.265) explica que:

As diferenciações geográficas nas modalidades e condições de controle do trabalho, ao lado de variações na qualidade e quantidade da força de trabalho, assumem importância muito maior nas estratégias locacionais corporativas (HARVEY, 1998, p. 265).

Desta forma, continua o autor, as grandes organizações disputam as vantagens de uma localidade baseadas na racionalidade econômica e na maximização do lucro. Harvey (1998, p.214), esclarece:

A competição intercapitalista e a fluidez do capital-dinheiro com relação ao espaço também forçam racionalizações geográficas em termos de localização como parte da dinâmica da acumulação (HARVEY, 1998, p. 214).

Por fim, Santos (1996) corrobora com a posição de Harvey (1998) ao também ressaltar a racionalidade presente no espaço, através dos objetos técnicos. O espaço geográfico, segundo Santos (1996) seria um espaço híbrido entre sistemas de objetos (conjunto de forças produtivas) e sistemas de ação (relações sociais de produção). Para Santos (1996), portanto, o espaço une as formas mais à vida que as anima (BRAGA, 2008).

Neste sentido, há complementaridade entre a divisão social do trabalho (repartição no mundo ou no lugar do trabalho vivo) e a divisão territorial do trabalho (distribuição e localização dos diversos elementos). Por essa razão, o atual sistema técnico possui como elementos: a) universalidade e auto expansão; b) vida sistêmica; c) concretude; d) conteúdo em informação e, e) intencionalidade (SANTOS, 1996, p. 171).

Sendo assim, os lugares são cada vez mais atravessados por verticalidades, ou seja, influências externas que os tornam dependentes do processo. As horizontalidades ou nexos locais, como nos explica Braga (2008), são rompidos pela lógica do capital e pela proximidade territorial de agentes econômicos, políticos e sociais, compreendidos a partir do aspecto central que envolve o conceito de “aglomerados”.

O imperativo da fluidez opõe mercado e sociedade civil. E, neste sentido, o Estado é convocado na medida que são necessárias normas para garantir a corporatização do território.

3.4 A Teoria dos Aglomerados

Para compreendermos a Teoria dos Aglomerados, necessitaríamos percorrer todas as escolas do pensamento econômico, dos últimos dois séculos e seus principais expoentes, além das vertentes analíticas oriundas da geografia econômica. Neste sentido, algumas contribuições foram selecionadas para contemplarem um entendimento sobre as suas diferentes correntes e proposições, atreladas a compreensão, da qual tratamos na referida tese.

Nesta continuação, destaca-se que o aspecto central do conceito de “aglomerados” pode ser compreendido a partir da proximidade territorial de agentes econômicos, políticos e sociais, além de redes intraorganizacionais (LASTRES; CASSIOLATO; MACIEL, 2003). Ainda que a sua definição seja ampla, é possível incluir os diferentes tipos de aglomerados referidos na literatura e discutidos na geografia econômica, como, por exemplo: clusters, distritos industriais, polos, arranjos produtivos locais (APLs), redes, entre outros.

A literatura aponta que essas aglomerações são capazes de somar um conjunto de benefícios aos agentes que dela fazem parte, as chamadas economias externas, que exercem um papel importante para a competitividade e a expansão desses produtores. Ressalta-se que o tema das aglomerações produtivas, particularmente sob a denominação de APLs, possui uma relevância empírica significativa.

Marshall¹⁷ (1982, p.212) pode ser considerado como um dos expoentes do conceito de economias de aglomeração na teoria econômica. Isso porque, para o autor, ao analisar a organização industrial, por exemplo, ele notava que, de um lado, a crescente ênfase na subdivisão de funções, originadas das vantagens do princípio da divisão do trabalho, acarretava uma diferenciação na indústria, caracterizada pela “[...própria] divisão do trabalho e o desenvolvimento da especialização da mão-de-obra, do conhecimento e da maquinaria [...]”.

Para Marshall (1982, p.212),

o aumento das relações e a firmeza das conexões entre as diferentes partes de um organismo industrial, se manifesta no aumento da estabilidade do crédito comercial, nos meios e hábitos de comunicação por terra e mar, por estrada de ferro e por telégrafo, correio e imprensa (MARSHALL, 1982, p. 212).

Marshall (1982) considerava, que no mundo econômico, uma procura de uma organização industrial, por exemplo, estimulada por um simples desejo, não iria absolutamente gerar uma oferta. A busca em si, deveria traduzir uma concreta e real necessidade e ser efetiva na forma de se dispor a pagar uma remuneração adequada aos agentes que tivessem condições e se motivassem, economicamente, a corresponder tal necessidade (SILVA, 2004).

Por sua vez, esses agentes econômicos em função da dimensão e eficiência da procura do mercado, se estruturariam em unidades fabris de diferentes portes e tenderiam a se situar, geograficamente, segundo Silva (2004), próximos das fontes de matérias primas e dos próprios mercados consumidores.

Portanto, no desenvolver de suas atividades industriais e, sobretudo, comerciais, as fábricas individualmente e a indústria em seu conjunto, conforme nos aponta Silva (2004), iriam orientar os seus negócios na procura de uma constante minimização de custos e uma contínua maximização de lucros.

¹⁷ A teoria marshalliana, como explica Faria (2008), trata sobre o aumento de eficiência e competitividade das firmas de um mesmo setor industrial quando estas estão localizadas em um agrupamento regional. Nesses distritos industriais analisados por Marshall, a lógica da organização hierárquica é substituída por uma relação de reciprocidade entre as firmas. Ou seja, a proximidade e as trocas envolvendo as empresas geram um ambiente dinâmico capaz de proporcionar vantagens às quais as firmas localizadas no distrito industrial não conseguiriam se isolar.

Neste ponto, Marshall (1982) divide a sua análise a partir de dois conceitos técnicos, a começar do aumento da escala de produção em duas categorias: as que dependem do desenvolvimento geral da indústria, pela qual ele denomina de economias externas, e aquelas que dependem dos recursos das empresas que a elas se dedicam individualmente, das suas organizações e eficiência de suas administrações, a qual ele categoriza de economias internas.

Neste sentido, o autor apresenta que as economias externas podem regularmente ser conseguidas pela concentração de muitas pequenas empresas similares em determinadas localidades, ou seja, pela localização da indústria ou do comércio. Silva (2004) explica que a localização, de forma centralizada, possibilitou a gradativa implementação de melhorias e vantagens da divisão do trabalho, sendo eles tanto nos processos operacionais como nas próprias práticas da administração e gestão empresarial.

Os principais motivos que impulsionaram a localização concentrada das atividades econômicas, são: disponibilidade e qualidade de recursos naturais, fácil acesso ou proximidade às fontes de matérias-primas e insumos de produção, assim como acessibilidade por vias alternativas de transporte. Marshall (1982) aponta ainda a relevância da presença na localidade de uma demanda dotada de elevado poder aquisitivo, bem como um padrão ligeiramente sofisticado de consumo, exigindo assim um alto nível de qualidade, bem como trabalhadores capacitados e especializados para atender essa demanda. Por esta acepção marshalliana, podemos sim traçar um paralelo, com a aglomeração dos edifícios hoteleiros na RMVPLN, em especial pelas questões que envolvem o fácil acesso ou proximidade (neste caso a Rodovia Presidente Dutra).

Como destacam Barney e Hesterly (2006), a inserção de uma empresa, por exemplo, em uma determinada aglomeração, pode sim representar uma vantagem competitiva na medida em que esta provê a posse, utilização ou acesso a recursos árduos de serem obtidos de outra maneira, isto é, recursos raros e difíceis de imitar.

Portanto, podemos afirmar que existem diferentes formas de configuração para esses sistemas produtivos de aglomerados locais, como os clusters, os próprios distritos industriais, arranjos produtivos locais ou mesmo as redes. De modo geral, todos esses conceitos consubstanciam-se em torno dos sistemas de produção geograficamente aglomerados, que convertem essa proximidade em vantagem competitiva, geração de receita e aumento do lucro (VIGNATI, 2008; BENI, 2006; THOMAZI, 2006).

Como já criticava Marx (1999), na lógica do sistema capitalista, o processo de produção pressupõe quatro fases: A primeira sendo a produção, a segunda a distribuição, a terceira a

troca/circulação e a quarta o consumo. Entretanto, a distribuição e a circulação são fases inseridas sob outras duas que regulam todo o funcionamento.

Destaca-se que, sob a sociedade de produção, a acumulação de capital ocupa-se da expropriação dos meios de produção do trabalhador e a mobilidade da força de trabalho, facilitando assim a concentração geográfica e a consequente produção do espaço. Entretanto, como reafirma Ghizzo e Ribeiro (2016), na sociedade de consumo que rege à vida contemporânea, esta acumulação se consolida através de outras estratégias do sistema, e a exploração da mais valia continua se consolidando como forma de apropriação, mas agora também no setor terciário, presente nas relações de comércio e prestação de serviços.

Ainda na lógica da teoria dos aglomerados, apontamos uma tradição mais neoclássica, materializada por Schumpeter (1985), que compreendia o conjunto do sistema econômico e o relacionamento estabelecido entre seus agentes, na realização das transações e trocas, a partir de uma perspectiva de equilíbrio propiciado pelo eixo central de sua análise, que é o mercado. Nesta análise, por exemplo, à vida econômica passaria a ser concebida por canais que, interligando diferentes sistemas de empresas e unidades familiares, caracterizariam o chamado fluxo circular da renda, onde esses canais e os tipos de fluxos, ano após ano, não sofreriam alterações substantivas e significativas.

A teoria schumpeteriana do desenvolvimento perpassa pela lógica de que é o produtor que inicia a mudança econômica promovendo diferentes combinações de meios produtivos, que irão definir uma situação ou um processo de desenvolvimento. Essas mudanças, consistem no emprego diferente dos recursos produtivos disponíveis no sistema econômico, estando vinculadas em sua realização a empresas novas, que não surgem das antigas, mas começam a produzir lado a lado e em simultâneo às mesmas. De acordo com Schumpeter (1985), o conceito de novas combinações se aplica a cinco diferentes casos: O primeiro sendo a introdução de um novo bem, ou de uma nova qualidade de um bem; o segundo sendo a introdução de um novo método de produção, ou uma nova maneira de comercializar uma mercadoria; o terceiro sendo a abertura de um novo mercado; a quarta sendo a conquista de uma nova fonte de matérias-primas, ou de bens intermediários; e por fim, a quinta e última, estabelecimento de uma nova forma de organização de qualquer indústria (SILVA, 2004).

Para que o conceito de novas combinações possa se efetivar, a teoria schumpeteriana realça o papel desempenhado pelo sistema de crédito, cujo suprimento é atribuído ao que o autor chama de os “indivíduos capitalistas”, sendo eles: os capitalistas privados – proprietários de dinheiro, de direitos ao dinheiro ou de bens materiais.

A análise de Schumpeter (1985) compreende um terceiro e importante elemento, do qual o autor considera como o fenômeno essencial da exponencialidade econômica: o “empreendimento”, que consiste na realização de combinações novas, o qual é idealizado pelos “empresários”, indivíduos esses, cuja função é realizar tais combinações. Esta atuação, como destaca Silva (2004), é de natureza especial, com o indivíduo assumindo a característica de empresário ao reunir e acordar os recursos produtivos disponíveis e existentes.

Portanto, o modelo capitalista, segundo a visão schumpeteriana, equivale-se num método de transformação econômica, não devendo se esperar ou querer que se revestisse apenas de uma natureza estacionária. Para isso, Schumpeter (1961, p.105-106) diz que

O impulso fundamental que põe e mantém em funcionamento a máquina capitalista procede dos novos bens de consumo, dos novos métodos de produção ou transporte, dos novos mercados e das novas formas de organização industrial criadas pela empresa capitalista. [...] trata-se de um processo de mutação industrial [...] - que revoluciona incessantemente [originando os ciclos econômicos] a estrutura econômica a partir de dentro, destruindo incessantemente o antigo e criando elementos novos. Este processo de destruição criadora é básico para se entender o capitalismo. É dele que se constitui o capitalismo e a ele deve se adaptar toda a empresa capitalista para sobreviver (SCHUMPETER, 1961, p.105-106).

Assim sendo, na lógica do aglomerado hoteleiro, Costa e Souto-Maior (2006) explicam que quando as redes atuam em conjunto em um determinado território, por exemplo, algumas vantagens podem ser observadas, dentre elas: redução de riscos ao lidar com incertezas locais, aumento da participação no mercado regional e local; maior possibilidade de enfrentamento da competição advinda da concorrência; aumento da visibilidade da marca; redução de custos com insumos; além da criação de maior valor para o cliente.

Desta forma, os arranjos podem trazer benefícios para a cadeia produtiva da hotelaria regional, como, por exemplo, a regulamentação das atividades, o desenvolvimento do setor e o estímulo à melhoria na prestação de serviços e melhor comunicação. Grechi e Lamberti (2015) reforçam este pensamento quando afirmam que o ambiente de rede se fortalece quanto maior for seu uso e servirá para coordenar ações dos diferentes setores turísticos que interagem entre si.

Por assim sendo, no capítulo quatro, analisamos o objeto central da nossa tese – a Accor (a partir da dinâmica do capital hoteleiro). Tratamos sobre o produto imobiliário hoteleiro inserido no espaço urbano e constatamos que a maneira pela qual ocorre a reprodução do capital hoteleiro contemporâneo, por esta perspectiva, sempre transcorre de maneira estruturada, na

busca por novas oportunidades de valorização e expansão do negócio, encontrando na produção e reprodução do espaço urbano, uma espécie de efúgio.

CAPÍTULO 4: A ACCOR NA DINÂMICA DO CAPITAL IMOBILIÁRIO HOTELEIRO NA RMVPLN

Neste capítulo analisa-se o objeto central da nossa tese – a Accor, um produto imobiliário hoteleiro, inserido na dinâmica do espaço urbano, além de, o resultado das entrevistas realizadas com os agentes hoteleiros, neste caso, os gerentes gerais dessas unidades de negócios e seus representantes, na busca da compreensão de perguntas que nortearam toda a presente tese.

A reprodução do capital hoteleiro contemporâneo, por esta perspectiva, sempre ocorre de maneira estruturada, buscando-se oportunidades de valorização e expansão do negócio. Constatamos também que, a estruturação imobiliária hoteleira assume diferentes formas e funções, sendo uma delas, a própria edificação dos seus empreendimentos e a segunda pela sua arquitetura, que em termos de volumetria, assume uma configuração própria na forma como se estabelece no espaço urbano.

Em consonância as nossas discussões, discorreremos também sobre o ramo imobiliário hoteleiro, a partir de uma perspectiva pelos condo-hotéis. Com a ampliação do mercado imobiliário hoteleiro, desde a inserção de políticas públicas, na década de 1970, no Brasil, surge uma nova modalidade de investimento, conhecida como condo-hotéis.

O modelo de condo-hotéis segue uma lógica de reprodução muito semelhante a um empreendimento hoteleiro, com a diferença em que as suas unidades habitacionais, são comercializadas para investidores autônomos. O modelo que surgiu nos Estados Unidos na década de 1970, passou a ganhar escala em território nacional, principalmente ao preceder grandes eventos esportivos realizados no país, como a Copa do Mundo, de 2014 e as Olimpíadas, de 2016, por exemplo.

No decurso do capítulo, discutimos complementarmente sobre a circulação do capital hoteleiro no país e aferimos que, o fluxo de circulação deste tipo de capital (o hoteleiro) ocorre justamente no momento em que ele assume a forma de capital-mercadoria, necessitando ser inserido em marcha, ou seja, quando o capital-mercadoria passa a estar à disposição do consumidor, para então ser consumido, retomando a sua forma original de capital-dinheiro, por meio da venda e, reprodução. Constatamos que toda essa lógica só é possível, pois tem nela o Estado, como o seu principal “agente financiador”.

Por meio de políticas públicas e de diferentes leis e decretos, a cadeia produtiva de serviços hoteleiros no Brasil, mais do que duplicou o seu número de estabelecimentos nos últimos 30 anos. Por esta razão, o edifício hoteleiro, ganhou diferentes formas e funções,

passando a ser compreendido não apenas como um meio de hospedagem, mas como uma nova forma de multiplicação do seu capital produzido, exigência essa imposta pelos novos modelos da economia urbana.

A construção teórica matricial deste capítulo se utilizou de autores como Lencioni (2011), Spolon (2013), Fix (2001), Oliveira (2017), Gorini e Mendes (2005), além de dados de coleta do número de estabelecimentos hoteleiros no país e na região, assim como a produção monetária (PIB) dos municípios analisados na presente tese. Outrossim, o capítulo também nos possibilitou apresentar a produção de mapas temáticos da RMVPLN, a partir do olhar para o nosso objeto central de pesquisa sendo ele, a dinâmica do capital hoteleiro, nos possibilitando, assim, uma análise mais técnica e apurada, sobre a inserção desses empreendimentos no território.

Posto isso, respondemos as duas últimas perguntas dos nossos objetivos específicos tratados nesta presente tese, que foram: quais fatores levaram a expansão de unidades hoteleiras da Accor na RMVPLN? Como as políticas públicas de âmbito nacional, regional e municipal, atendendo aos interesses do capital, interferiram e atraíram as grandes incorporadoras e construtoras para a RMVPLN?

Sendo assim, este capítulo concretizou as análises iniciais da nossa hipótese, em que se propões a discutir a prática da atividade hoteleira no território (em específica aquelas que abarcam a RMVPLN), a partir dos elementos que as integram, como a Rodovia Presidente Dutra, o encadeamento dos sistemas intraurbanos e as políticas públicas de âmbito nacional e regional, que favoreceram a exploração da prática hoteleira no território da RMPVLN, além do resultado das entrevistas realizadas com os agentes hoteleiros

4.1 O Produto Imobiliário Hoteleiro nos Espaços Urbanos

A forma como a reprodução do capital contemporâneo ocorre está sempre estruturada na procura por novas oportunidades de valorização e expansão, encontrando, na produção e reprodução do espaço urbano, uma espécie de abrigo. Com isso, tem-se formatado um novo e complexo movimento de reestruturação imobiliária, que atinge tanto cidades de maior quanto de menor porte, em todo o mundo.

Durante a pesquisa de doutoramento, nos deparamos com diferentes autores que ao longo dos últimos anos e décadas, apresentaram inúmeras contribuições relacionadas ao produto imobiliário hoteleiro e espaço urbano.

Na construção do nosso estado da arte, além dos autores supracitados como Ana Paula Garcia Spolon (2001, 2013) e Ana Fani Carlos (2004), contribuições advindas de outros trabalhos como de Sarah Marroni Minasi (2020) que propõe em sua tese de doutorado uma análise da formação do território conduzida pelo processo de urbanização turística, ou de Carlos Alberto Lidizia Soares (2018) que investiga os projetos de construção civil da hotelaria na região Metropolitana do Rio de Janeiro, nota-se que o interesse pelas discussões que envolvem o produto imobiliário hoteleiro e os espaços urbanos, são cada vez mais frequentes nas pesquisas dentro do campo da Geografia, mas também do próprio Planejamento Urbano.

Como aponta Jaramillo (1982), a dinâmica da produção do espaço construído, vincula-se aos diferentes ritmos e às modalidades de capitais de circulação vinculados ao setor, podendo estes serem de origem bancária ou financeira.

O imobiliário tornou-se central para a reprodução do capital, capaz de desafogar economias em crise. Isso porque, como discute Bassani, Monteiro e Leão (2019), o espaço construído pelo capital imobiliário passou a operar como uma espécie de segundo setor, capaz de absorver os choques sofridos pelo primeiro setor – a indústria.

Para Daher (2013, p. 49),

El mercado inmobiliario y en especial las grandes empresas del sector, el sistema financiero y los fondos inmobiliarios transnacionales se constituyen en la gerencia y la manufactura de la "infraestructura" de las ciudades capitales y globales. Tales empresas y fondos, intentando diversificar geográficamente sus inversiones, encontraron en la financiarización - y particularmente en la titulización- un vehículo eficaz de distribución y dispersión del riesgo de sus portafolios. Sin embargo, la financiarización y sus instrumentos derivados se convirtieron, paradójicamente, en el canal más expedito de contagio territorial de la crisis. La financiarización, haciendo más líquido, transable y móvil lo inmobiliario, permitió la ubicuidad - ¡financiera, no territorial! - de las hipotecas de alto riesgo (DAHER, 2013, p. 49).

Botelho (2007) em seus estudos, avalia que o capital se imobiliza no imobiliário, ou seja, que os bens tidos como imóveis tornam-se móveis diante dos títulos de propriedade que a cada momento podem ser monetizados. Neste sentido, por mais que a mercadoria construída seja fixa, ela adquire uma mobilidade por meio dos títulos que circulam no mercado financeiro.

Por esta lógica, o capital se reestrutura, inicialmente, na construção como títulos negociáveis. Isso quer dizer que a mercadoria “construção” em sua lógica de produção, produz também o espaço, pois a cada novo produto tem uma nova parcela de solo sendo consumida. Assim sendo, o capital fixo produzido é também o próprio espaço sendo produzido; é o fluxo

do valor se movimentando, se materializando em formas (BASSANI; MONTEIRO; LEÃO, 2019).

Para Pereira (2006), a reestruturação imobiliária possibilita diferentes percepções. A primeira delas trata das novas formas e funções assumidas pela edificação, como artefato arquitetônico, nos últimos anos. A inovação das construções em termos de volumetria, configuração e na própria forma de inserção no espaço urbano, segundo Spolon (2011), bem como o surgimento de novos e inovadores produtos, tem sido relevante na concepção de uma nova morfologia e fisionomia urbanas.

Lencioni (2011) menciona a existência de uma tendência, diante da crescente mercantilização do espaço, ao surgimento de uma nova indústria, a imobiliária e, por sua vez, a imobiliária hoteleira, em que os investimentos de capitais nesse segmento tendem a desregular os mecanismos reguladores mais ou menos espontâneos ou controlados do capitalismo (LEFEBVRE apud LENCIONI, 2011, p. 196).

Para Lencioni (2014), a reestruturação imobiliária pode ser compreendida a partir de dois movimentos, os quais a autora classifica de concentração e centralização de capitais. O primeiro movimento é de ordem quantitativa, uma vez que “altera o tamanho, a magnitude do capital de uma empresa” (LENCIONI, 2014, p. 34), possibilitando assim que ela possa enfrentar novos obstáculos frente à reprodução do capital. O segundo movimento é de ordem qualitativa, nela a autora explica que pode ocorrer “por meio da absorção de uma empresa pela outra; por meio da associação entre empresas e por meio da fusão delas” (LENCIONI, 2014, p. 34).

Desta forma, o imobiliário passa a exercer um papel importante no combate à tendência à baixa da taxa de lucro médio, uma vez que a construção ainda possibilita a obtenção, muitas vezes, de lucros exponenciais e acima da média (BASSANI; MONTEIRO; LEÃO, 2019).

O investimento na elaboração do espaço (imobiliário) possibilita, por sua vez, um volume de capital variável superior à quantidade de capital constante, viabilizando a formação de uma massa de mais-valia que se agrega à massa geral, sobretudo para as construtoras, as grandes incorporadoras, os promotores e os especuladores imobiliários (LEFEBVRE, 2000).

Adicionalmente, percebe-se uma alteração considerável na forma de desenvolvimento dos artefatos imobiliários e das condições de sua apropriação, em processos de valorização imobiliária que [...] tendem a desautorar a propriedade da terra” (PEREIRA, 2006a, p. 224).

Parte dessas modificações se inicia na década de 1970, devido ao processo de intensificação de globalização, momento esse de ruptura com o modelo de produção, até então vigente, e o momento da emergência de uma nova fase do capitalismo, a financeirização, tida

como consequência dos processos de transformação da esfera financeira e do próprio capital fictício (CHESNAIS, 1996).

Contudo, é na década de 1980 que, nos EUA, e depois, nos anos de 1990, para alguns países, como explica Chesnais (1996), não apenas parte das organizações se tornam ativos financeiros cada vez mais compráveis e vendáveis na Bolsa de Valores, mas também as empresas como tais, e mesmo grupos empresariais inteiros.

Segundo Santos e Sanfelici (2015, p. 6),

No Brasil, o processo de financeirização imobiliária não ocorreu prioritariamente por meio de dispositivos especulativos ligados ao sistema hipotecário, como nos Estados Unidos. Na experiência brasileira, as operações mais significativas se deram no âmbito de uma relação direta entre as incorporadoras e o mercado de capitais. Apesar da existência de dispositivos de securitização de créditos hipotecários, o processo de financeirização do segmento ganhou força e se consolidou somente com a abertura de capital das principais empresas do ramo. Assim, partindo de uma inversão lógica e temporal, o que no Brasil aparece como fim, coroando o processo de financeirização do segmento, nos Estados Unidos aparece como a sua condição (SANTOS; SANFELICI, 2015, p. 6).

Por esta acepção, Chesnais (1996) indica, em relação a esse capital, que é ele quem busca sua valorização sem sair da esfera financeira, “uma vez que se prestigia sob o modelo de juros de empréstimos, de dividendos e outros pagamentos recebidos a título de posse de ações e, enfim, de lucros oriundo da especulação imobiliária bem-sucedida” (CHESNAIS, 1996, p. 35).

Santos (1993, p. 96) explica esse movimento da conjugação da especulação imobiliária no mercado, da seguinte forma:

A especulação imobiliária deriva, em última análise, da conjugação de dois movimentos convergentes: a superposição de um sítio social ao sítio natural e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativas. Criam-se sítios sociais uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outras, mais valorizados (SANTOS, 1993. p. 96).

Neste sentido, constatamos que a produção imobiliária, atualmente, é algo basilar para a produção e reprodução do capital e que esse setor da produção vem ganhando, a cada dia, mais centralidade. Por isso, o espaço é requisitado pelo modo de produção capitalista como uma

mera mercadoria, reconhecido em essência pelo seu valor de uso do solo, mas, aparentemente, produzido pelo seu valor de uso de troca (BASSANI; MONTEIRO; LEÃO, 2019).

Ainda nas palavras de Santos e Sanfelici (2015, p. 7),

A financeirização consiste em um padrão de acumulação caracterizado pela preponderância de uma lógica financeira sobre a reprodução econômica da sociedade. Em tempos recentes, têm-se verificado alterações profundas nas formas de gestão do capital produtivo que respondem a demandas próprias dos ritmos e exigências do capital financeiro (SANTOS; SANFELICI, 2015, p. 6).

No Brasil, por exemplo, temos um marco na legislação criada a partir do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), no final dos anos 1990, quando consolidou a racionalidade das finanças na produção imobiliária.

Destaca-se, nesta evolução do SFI, a introdução da Lei de número 10.931¹⁸ de agosto do ano de 2004, que assegurou o instituto da alienação fiduciária do bem imóvel (ARANTES, 2016). A alienação fiduciária, ao manter a propriedade do bem financiado em nome da instituição financeira, permite uma maior segurança jurídica ao crédito imobiliário.

Desta forma, os fluxos financeiros passam a monitorar a lógica da produção das mercadorias e concebem grandes transformações no território. Ou seja, como nos aponta Bassani, Monteiro e Leão (2019), se por uma perspectiva as transformações nos parecem simplesmente associadas ao plano econômico, por outra, observamos que elas se estendem, dando saída a novas relações políticas, sociais e espaciais, criando assim formas de valorização e expansão do capital.

Por essa razão, a produção do espaço e sua valorização, demonstram, ser condições para a valorização de capitais do setor financeiro da economia direcionados no setor imobiliário e no setor imobiliário hoteleiro, evidenciando desta forma uma nova dinâmica entre a mundialização e sua relação com a produção do espaço urbano. De acordo com Soja (1993), as diferentes relações sociais de produção, incluindo o trabalho, são formas pelas quais os processos do sistema capitalista como um todo, conseguem ampliar sua existência, através da manutenção de suas estruturas definidoras.

Nas palavras de Braverman (1987, p. 72):

¹⁸ Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, em que institui em seu Art. 1º: Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretroatável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

A divisão do trabalho na sociedade é característica de todas as sociedades conhecidas; a divisão do trabalho na oficina é produto peculiar da sociedade capitalista. A divisão social do trabalho divide a sociedade entre ocupações, cada qual apropriada a certo ramo de produção; a divisão pormenorizada do trabalho destrói ocupações consideradas neste sentido, e torna o trabalhador inapto a acompanhar qualquer processo completo de produção. No capitalismo, a divisão social do trabalho é forçada, caótica e anarquicamente, pelo mercado, enquanto a divisão do trabalho na oficina é imposta pelo planejamento e controle. Ainda no capitalismo, os produtos da divisão social do trabalho são trocados como mercadorias, enquanto os resultados da operação do trabalhador parcelado não são trocados dentro da fábrica como no mercado, mas são todos possuídos pelo mesmo capital. Enquanto a divisão social do trabalho subdivide a sociedade, a divisão parcelada do trabalho subdivide o homem, e enquanto a subdivisão da sociedade pode fortalecer o indivíduo e a espécie, a subdivisão do indivíduo, quando efetuada com menosprezo das capacidades e necessidades humanas, é um crime contra a pessoa e contra a humanidade (BRAVERMAN, 1987, p. 72).

Neste sentido, Soja (1993) segue tecendo a sua análise, ao explicar que quanto mais amplas forem as bases nas quais se reproduzem as relações sociais, mais ampla será a extensão de toda a produção do espaço decorrente dessa reprodução. Ou seja, se o capital domina o espaço por meio da reprodução das relações sociais de produção, a crise final do capitalismo só poderá emergir quando as relações de produção não mais poderem ser reproduzidas, e não simplesmente quando a produção em si for paralisada, há que se cuidar, portanto, da reprodução das relações de produção (SPOLON, 2013).

Por esta lógica, observa-se que o edifício hoteleiro atende à primeira condição que é a de produção de uma paisagem urbana diferenciada. Por conseguinte, a hotelaria participa do movimento contemporâneo de construção e expansão dos espaços urbanos, justamente por ter o edifício hoteleiro como sendo uma estrutura construtiva carregada de especificidades técnicas, por conta da necessidade de atender a uma variedade de funções complementares de serviço (SPOLON, 2013).

Neste sentido, resulta que a construção, em termos conceituais, é absolutamente pautada por parâmetros de dimensionamento e fluxo bastante rígidos (ANDRADE; BRITO; JORGE, 1999).

Em quesitos de produção imobiliária, entretanto, a hotelaria é uma indústria demasiadamente versátil, isso porque existem produtos imobiliários viabilizados pelos mais variados processos, com recursos provenientes dos mais diferentes agentes, como ativos, operados e gerenciados de acordo com as mais dissemelhantes técnicas (SPOLON, 2013).

Ainda segundo Spolon (2013), o produto imobiliário hoteleiro pode ser considerado um produto híbrido em termos de finalidade, isso porque em alguns casos pode ser comparado a

um edifício residencial (devido às características das unidades habitacionais) ou aos edifícios comerciais e corporativos (por conta da configuração das áreas de serviço, que têm uma dinâmica mais intensa que nos edifícios residenciais).

Dessa forma, tem se observado nos últimos anos que algumas especificidades têm caracterizado as operações de desenvolvimento hoteleiro, assim como as mudanças na configuração de negócios existentes. Dentre elas, podemos destacar: as estratégias de gestão de ativos hoteleiros, as estruturas de propriedade dos ativos hoteleiros, a própria globalização de mercados, a inserção da hotelaria com o mercado imobiliário, a aproximação da hotelaria com os mercados de capitais e, por fim, a expansão geográfica das redes hoteleiras, para novos mercados (SPOLON, 2013).

Em termos espaciais, Angulo e Domínguez (1991) reforçam o progresso do modelo de apropriação e uso do solo imperfeito até o espaço construído e organizado para o mercado, por meio do parcelamento, que se transforma em uma forma essencial do crescimento urbano, convertendo o solo imprescindível para o crescimento da cidade e fazendo aumentar o valor da propriedade privada do solo (LUZ, 2008).

De acordo com Luz (2008), a forma mercantilizada do solo pela atuação imobiliária expõe acontecimentos característicos da urbanização capitalista, como, por exemplo – a fragmentação, a implosão/explosão das cidades para fora e sobre si mesmas, a formação de novas centralidades, a hierarquização, a (i)mobilidade, a exclusão e a própria segregação.

Santos e Sanfelici (2015, p. 7), ao analisarem o processo de financeirização em território brasileiro, concluem que:

No Brasil, a financeirização ocorreu primordialmente no âmbito das relações interempresariais, que se constituíram a partir da abertura de capital das incorporadoras e da entrada de capital estrangeiro. Esse padrão remete à dificuldade histórica de desenvolvimento do crédito habitacional, o que se vincula à baixa solvabilidade de amplas camadas da população, à alta concentração de renda, ao elevado grau de monopolização do solo urbano e, mais recentemente, às elevadas taxas de juros. Assim, o processo de financeirização não entrou pelo lado da demanda, mas sobretudo pelo lado da oferta (SANTOS; SANFELICI, 2015, p. 33).

A respeito da evolução do parque hoteleiro brasileiro, Spolon (2013) explica que a dinâmica hoteleira como sendo uma das mais eficientes do mundo, mesmo crise após crise, continua crescendo e se multiplicando em todo o mundo. Pelo estudo, se registrou, somente no ano de 2009, por exemplo, um crescimento médio de 3,2% no número de UH's disponíveis no

mercado mundial, sendo que os maiores índices de crescimento foram registrados na América Latina (4,8%) e no conjunto África/Oriente Médio (4,2%).

Soma-se a esses dados a descrição de Janns e Baxter (2009), sobre um amplo crescimento e desempenho sólidos da hotelaria mundial, em 2009, os quais destacam os resultados da América Latina (em especial o Brasil), descrevendo que mesmo em épocas em que os mercados agiam com mais cautela, os países da América Latina conseguiram inovar e superar a crise. Segundo os autores, a região teve desempenho muito bom em todos os quesitos avaliados – taxa de ocupação, diária média e receita por UH disponível.

Parte desses bons resultados se concretiza devido a renda imobiliária, produzida pela financeirização do produto hoteleiro, que é justamente formada a partir da relação construída na produção do espaço como um todo. Neste sentido, os agentes que participam ou financiam a lógica constituída desse modelo de capital, passam a, segundo Tone (2010), ter o monopólio da localização, possibilitando a valorização por maior do conjunto de investimentos que a constituem (a cidade): vias, praças, sistemas de transporte, edifícios e à valorização simbólica, ligada aos usos e frequentadores.

4.2 O Ramo Imobiliário Hoteleiro e os Condo-Hotéis

A expansão do mercado imobiliário nas últimas décadas, somada a necessidade de ampliação do mercado hoteleiro, fez surgir no Brasil uma nova modalidade de investimento, conhecida como condo-hotéis. Essa modalidade pressupõe que investidores adquiram imóveis, com destinação comercial, para exploração hoteleira e formam com o hoteleiro (administradora) uma sociedade para exploração econômica dessas unidades habitacionais (CEDRAN; SCALON, 2016).

O condo-hotel (conforme explicação nos parágrafos seguintes) pode ser considerado um empreendimento que funciona de forma semelhante a um hotel, porém, as suas unidades habitacionais são vendidas para investidores autônomos. De acordo com Olivver (2015), essa modalidade de investimento é buscada por investidores que buscam uma renda mensal sem burocracias, uma vez que os investidores deste hotel recebem o retorno proporcional ao seu investimento no final de um determinado período. Esses repasses aos investidores são feitos mesmo que nem todas as unidades tenham sido ocupadas durante o período, o que garante ao investidor um retorno mínimo sobre a aplicação feita.

Os primeiros condo-hotéis, segundo Oliveira (2017), surgiram em meados da década de 1970, nos Estados Unidos e, rapidamente, tornaram-se modalidades de investimento muito

atrativas. Contudo, eles apenas passaram a ter sua onda de popularidade no Brasil, algumas décadas depois. Com o progresso da economia no país, estabelecida a partir da construção de quartos para hospedar os turistas e atletas atraídos pelos eventos esportivos que o Brasil sediaria, como Copa do Mundo de 2014 e Olimpíadas de 2016, os condo-hotéis passaram a se revelar uma excelente modalidade de investimento.

Como nos explica Rocha (2019), o modelo condo-hotel é caracterizado como aquele em que as propriedades fracionadas são revertidas em contratos de investimentos coletivos. Ou seja, trata-se de uma modalidade de comercialização de unidades imobiliárias hoteleiras em que determinados investidores adquirem frações ideais de imóveis (cotas de investimento), com vistas à participação nos resultados financeiros, daquela atividade hoteleira, renunciando ao direito de usar e dispor do bem.

Segundo a Comissão de Valores Mobiliários – CVM (2017, p.3),

Condo-hotel é uma modalidade de exploração da atividade econômica hoteleira. Na prática é um hotel em que a propriedade é compartilhada por um condomínio de investidores, que financiam conjuntamente o projeto e são remunerados, na proporção que couber a cada um, pelos resultados operacionais do empreendimento administrado por um operador hoteleiro. Nesse conceito, há dois pontos de vista que podem ser explorados. Sob a perspectiva dos empreendedores, de quem planeja e de quem irá administrar o hotel, um condo-hotel é uma modalidade de financiamento do projeto. Quem constrói e administra o hotel tem o objetivo de ser remunerado pelos seus serviços, mas precisa encontrar alguém para financiá-lo. Nesse sentido, os condo-hotéis surgem como uma alternativa para viabilizar o projeto. Por outro lado, sob a ótica de quem financia o empreendimento, os condo-hotéis são uma modalidade de investimento. Isso porque [...] a propriedade dos condo-hotéis em geral é restrita a fins econômicos. Portanto, quem decide aplicar seu dinheiro nesse tipo de projeto imobiliário o faz com o objetivo principal de rentabilizar o seu dinheiro (COMISSÃO DE VALORES IMOBILIÁRIOS, 2017, p. 3).

Neste sentido, o condo-hotel pode ser compreendido como um empreendimento imobiliário em que todas as suas unidades habitacionais, ou pelo menos, parte delas, foram transformadas legalmente em unidades condominiais. Compreende-se, desta forma, porque, nessa modalidade de condomínio, as unidades habitacionais hoteleiras ou parte delas são comercializadas a compradores que não detêm a posse do imóvel, pois devem obrigatoriamente dispor suas unidades habitacionais ao “*pool* de locação” do hotel, ofertando-as a terceiros (ROCHA, 2019).

Neste sentido, de acordo com Oliveira (2017), o mercado de condo-hotéis, no Brasil, envolve quatro importantes atores. O primeiro sendo a própria **incorporadora hoteleira**. Isto

porque ela é a encarregada pelo planejamento, projeto e o lançamento daquela unidade hoteleira. Para mais, cabe a ela viabilizar e comercializar o empreendimento, apesar de ser comum a contratação de agentes imobiliários (corretoras) visando a intermediação da venda dos quartos para o possível comprador/investidor. Ela tem, ainda, a atribuição de construir o hotel, podendo delegar tal função a uma construtora, se assim entender ser conveniente.

O segundo ator atuante nesta modalidade de mercado são os **agentes imobiliários** (corretoras). Esses agentes costumam ser representados por uma empresa ou grupo de profissionais contratados para promover a apresentação e venda das unidades autônomas do empreendimento aos possíveis compradores interessados no negócio. Neste sentido, a sua atuação é uma das mais importantes para a rentabilidade do mercado de condo-hotel, dado que promove a intermediação do empreendimento com os investidores (OLIVEIRA, 2017).

O terceiro ator é o **operador hoteleiro**. A função do operador hoteleiro é substancial, visto que ele operacionaliza o empreendimento após a sua construção e venda, além de ser responsável por administrar o hotel em seu funcionamento diário (OLIVEIRA, 2017). Cabe ainda ao operador hoteleiro, a responsabilidade de apresentar a prestação de contas e distribuição do resultado aos investidores. Neste sentido, o operador hoteleiro, em geral, é remunerado por uma percentagem sobre as receitas do empreendimento. Desta forma, pode-se destacar que, após a entrega do empreendimento, ele se torna o agente mais atuante, não sendo descartada sua participação antes da entrega das obras, dado que é responsável, também, pela oferta do negócio (OLIVEIRA, 2017).

Por fim, o último ator do mercado de condo-hotel é o **próprio investidor ou condômino**. Ele é quem firma os contratos de investimento coletivo em condo-hotéis e pode ser tanto pessoa física como jurídica. A sua atribuição é fundamental para o funcionamento de todo esse sistema, uma vez que é responsável por empregar seus recursos e, assim, financiar a obra. Destaca-se ainda, que o investidor é quem recebe o direito por participar dos resultados oriundos da exploração mercantil do hotel. Elucida-se ao fato, de que em alguns casos, são contratados os chamados *asset managers*¹⁹, ou seja, profissionais especializados em supervisionar o empreendimento, tendo um papel importante como um representante dos condôminos, na garantia do lucro e na diminuição de despesas (OLIVEIRA, 2017).

¹⁹ Como explica Marino Neto (2004, p.1): “A atividade de *asset management* hoteleiro ainda é bastante desconhecida no mundo de maneira geral. A primeira vez que se tem notícia da expressão ter sido empregada foi em 1987 no *Journal for Property Management*, embora Stephen Brenner, um grande consultor hoteleiro norte-americano, já registrasse trabalhos com esse escopo durante a década de setenta”.

Segundo Raleigh e Roginsky (1999, p. 92) o “*asset management* é o gerenciamento de um investimento para atender às necessidades e objetivos específicos de um(a) determinada(o) propriedade/grupo de investidores”. Hughes (2002, p. 2) explica que “o papel do *asset management* é obter para seus clientes o melhor retorno sobre o capital, investindo-o em um mercado global e seguro”.

Desta maneira, a unidade ou fração imobiliária hoteleira adquirida pelo investidor, permanece de uso exclusivo da administradora hoteleira, que a administra e a explora como uma unidade habitacional convencional, não havendo, como explica Rocha (2019) qualquer tipo de transferência de ativos ou qualquer outro direito de propriedade para os investidores, apenas divisão da renda gerada com locação entre os proprietários de cotas.

De acordo com Olivver (2015), o condo-hotel pode ser muito mais rentável do que aluguéis de imóveis convencionais, por exemplo, considerando que o repasse acontece mesmo que nem 100% das unidades habitacionais tenham sido ocupadas. Em virtude disso, os investidores não sofrem com prejuízos, pois eles recebem o retorno financeiro, mesmo que sua unidade habitacional tenha ficado ociosa durante o mês inteiro.

Segundo Pereira (2018), o proprietário de uma unidade habitacional hoteleira, dentro das modalidades de condo-hotéis, não tem a propriedade do imóvel, mas sim, somente o direito de auferir renda sobre ele, sendo, assim, uma espécie de simples veículo financeiro.

Soma-se, a isso, o fato de que no ano de 2015, a CVM entendeu que a categoria de condo-hotéis e condo-resorts são valores mobiliários, concretizados por meio de contratos de investimento coletivos, que possibilitam direito de participação, de parceria ou mesmo de remuneração, sendo inclusive resultante de serviços, cujos rendimentos resulta do esforço do empreendedor ou de terceiros. Criada pela Lei n.º 6.385²⁰ de 1976, a CVM tem como finalidade zelar pela eficiência e bom funcionamento do mercado de valores mobiliários brasileiro, a fim de regulá-lo por meio da edição de instruções normativas, deliberações, pareceres técnicos, entre outros instrumentos que estão dispostos na lei de sua criação (OLIVEIRA, 2017).

Como explica Rocha (2019), diferentemente do condomínio em multipropriedade, amparado pela Lei Nº 13.777²¹, de 20 de Dezembro de 2018, modalidade típica em que os condôminos se tornam efetivamente proprietários de uma unidade habitacional hoteleira,

²⁰ Lei Nº 6.385, de 7 de Dezembro de 1976, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a Comissão de Valores Mobiliários.

²¹ Lei Nº 13.777, de 20 de Dezembro de 2018, por meio do seu Art. 1.358-C, que diz que a multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

podendo dela usar e dispor quando assim desejarem, os condôminos do condo-hotel são comuns rentistas, não possuindo qualquer direito sobre a propriedade. Diante disso, não há nessa modalidade de empreendimento compartilhamento do bem “imóvel”, mas associação entre investidores com fins de divisão do capital gerado, a partir de uma empresa hoteleira.

Como rentista, cada um dos “proprietários” recebe retorno mensal proporcional ao aporte de investimento, de acordo com o valor da sua cota de participação no empreendimento e com base nos lucros conferidos com a locação das unidades do hotel. Como nos explica Cedran e Scalon (2016), a fim de acompanhar o desempenho do investimento, a administradora hoteleira promove mensalmente reuniões junto aos seus cotistas, em que se discute, entre variados temas, assuntos relacionados aos resultados financeiros obtidos no período e as possíveis projeções financeiras para os meses seguintes. Em algumas circunstâncias, com o propósito de serem representados por um profissional especializado em fiscalizar o empreendimento, os condôminos contratam um *asset manager* para representá-los nas assembleias.

Complementa-se, a isso, o fato de que essa modalidade também favorece aqueles que querem investir no mercado imobiliário, mas não tem o desejo em residir nesta unidade habitacional em que está investindo (até porque o tipo de investimento, não permite moradia, nem locação direta por parte dos investidores).

Oliveira (2017) reafirma que a principal característica dos condo-hotéis, que os difere de todos os demais empreendimentos imobiliários, qual seja ele, é a obrigatoriedade de participação no “*pool* de locação”. Em outras palavras, a sua maior atribuição, portanto, é a impraticabilidade de residência ou arrendamento independente por parte do proprietário. Isto porque os detentores destas unidades imobiliárias são obrigados a participar do referido *pool*, ou seja, os seus apartamentos são designados, tão somente, à exploração hoteleira e nada mais.

Para muitos investidores, esta seria uma modalidade segura e altamente rentável de deixar o imóvel no mercado, sem depender de um contrato de locação e os incômodos próprios de tal negócio jurídico (como, por exemplo, a obrigatoriedade de realizar um despejo de um inquilino). Neste sentido, muito embora o proprietário possa exercer o seu direito de propriedade sobre o imóvel, este supostamente não poderá exercer operação hoteleira.

Segundo Tone (2010, p. 17), há uma

crescente integração do espaço aos circuitos de valorização do capital, através da prática social da propriedade imobiliária, passando pela mercantilização da terra, a fragmentação (em lotes, frações ideais nos condomínios) até sua

recente circulação na forma de títulos financeiros, tornando-se cada vez mais capital fictício (TONE, 2010, p. 17).

O condo-hotel, portanto, conforme pontuado pelo Sindicato da Habitação na Internet, SECOVI (2012), foi um meio encontrado para adaptar o modelo de funcionamento hoteleiro, conforme suas dificultosas captações de investimentos e de gerenciar conflitos, comuns em outros tipos de flats. Isso não significa que os flats deixaram de existir, ou que foram substituídos, mas que uma nova modalidade aprimorada foi lançada ao mercado de hotéis de investidores pulverizados.

Nas palavras de Saab e Gimenez (2001, p. 156),

Do ponto de vista do investidor, por outro lado, esses empreendimentos possibilitam que investidores de menor porte participem do investimento e que grandes investidores diversifiquem seu portfólio de investimentos em hotelaria, diminuindo os riscos concentrados em apenas um negócio. Assim, os fundos de investimento imobiliário, por suas características, representam, também, um importante instrumento para a estimulação financeira de novas aplicações (SAAB; GIMENEZ, 2001, p. 156).

Soma-se, a esta análise, o fato de que o condo-hotel, embora amplamente visto como um investimento, é, sobretudo, um meio de hospedagem, como enfatiza o artigo 23, parágrafo §3º da Lei nº. 11.771/08 da Lei Geral do Turismo (LGT), abaixo transcrito:

Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária. [...] § 3º Não descaracteriza a prestação de serviços de hospedagem a divisão do empreendimento em unidades hoteleiras, assim entendida a atribuição de natureza jurídica autônoma às unidades habitacionais que o compõem, sob titularidade de diversas pessoas, desde que sua destinação funcional seja apenas e exclusivamente a de meio de hospedagem.

Outrossim, destaca-se também, o artigo 24, inciso II, alínea b da Lei nº. 11.771/08, que versa que para que o condo-hotel tenha seu cadastramento efetuado perante o Ministério do Turismo (MTur) é fundamental que haja um convênio ou declaração que oficialize a instituição do “*pool* de locação”, como observa-se no citado dispositivo:

“Art. 24. Os meios de hospedagem, para obter o cadastramento, devem preencher pelo menos um dos seguintes requisitos:

(...)

II - no caso dos empreendimentos ou estabelecimentos conhecidos como condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, loft, apart-hotel, apartservice condominial, condohotel e similares, possuir licença edilícia de construção ou certificado de conclusão de construção, expedidos pela autoridade competente, acompanhados dos seguintes documentos:

[...]

b) documento ou contrato de formalização de constituição do pool de locação, como sociedade em conta de participação, ou outra forma legal de constituição, com a adesão dos proprietários de pelo menos 60% (sessenta por cento) das unidades habitacionais à exploração hoteleira do empreendimento”.

Assim sendo, compreende-se que o condo-hotel, para existir, necessita da instauração do “*pool de locação*”, que, como já explicitado, é a reunião dos proprietários dos apartamentos (ou sua fração) de empreendimento imobiliário que designam sua unidade para serem explorados como se fossem quarto de hotéis. Neste sentido, cabe ressaltar que a associação mencionada inclui tanto os quartos, quanto as áreas e bens comuns do empreendimento, tais quais seus equipamentos, instalações, piscina, área de lazer, entre outros (OLIVEIRA, 2017).

Para Cedran e Scalon (2016), um dos principais pontos a serem observados nesta modalidade de empreendimento, o condo-hotel, perpassa pela possibilidade de poder converter os conflitos que existiam entre os moradores e os investidores. Isto porque, nesta nova modalidade o investidor não possui qualquer tipo de contato com os hóspedes. Ou seja, toda a gestão e administração do empreendimento hoteleiro, que envolve desde a manutenção preventiva, pagamento de contas, contato com o hóspede, preocupação em alugar a unidade habitacional, passa a ser de total responsabilidade daquele empreendimento hoteleiro.

Ressalta-se que o modelo de condo-hotel, como existe no Brasil, não está presente no mercado em outros países. Em contrapartida, existem empreendimentos que possuem uma linha semelhante de investidores pulverizados, mas que seguem o modelo de apart-hotel, e não de condo-hotel. Isto é, esse modelo é mais destinado para empreendimentos residenciais, e não hoteleiros (CEDRAN; SCALON, 2016).

Por fim, a modalidade de condo-hotel, embora apresente características comuns do mercado imobiliário, não deve ser configurado como um simples investimento direto em imóveis, tal qual é difundido em nosso sistema. Isto porque, a sua variedade de exploração econômica é muito similar a uma atividade mercantil e, sendo assim, uma vez conferido, pode assumir a feição de investimento financeiro.

Assim, muito além de representar apenas um valor imobiliário, pois estamos tratando da comercialização de imóveis, os condo-hotéis representam, também, uma espécie de valor

mobiliário, no qual a sua circulação tem sido altamente expressiva no País, por meio dos empreendimentos hoteleiros construídos no território nacional.

4.3 A Circulação do Capital Hoteleiro no País

O processo de circulação do capital hoteleiro no ambiente construído pode ser comparado à circulação de toda e qualquer mercadoria. Isso porque, como sintetiza Spolon (2011), ele envolve três diferentes fases: A primeira sendo o investimento do capital-dinheiro na produção e geração de bens imobiliários, a segunda, sendo a geração dos bens imobiliários ou do próprio capital-mercadoria, e a reprodução (venda), e a terceira, por sua vez, da mercadoria imóvel, retornando o dinheiro à sua forma inicial, capital-dinheiro, com acréscimo.

Desta forma, o cumprimento de cada uma dessas etapas precede a etapa posterior e o valor capital contorna por entre essas quatro etapas, assumindo, em cada uma delas, uma forma diferente. Neste sentido, à sucessão dessas formas é denominado de metamorfose do capital.

Segundo Topalov (1979, p.137),

Na cidade capitalista, a partir da separação entre produção e consumo do edifício e da separação entre capital e propriedade do solo, tanto o edifício quanto o solo transformam-se em mercadorias [...]. Desta forma, a atividade de produção de edifícios se insere tanto no campo de formação da própria cidade, enquanto construção de espaços para a produção e circulação do capital e reprodução da força de trabalho, como também se insere no campo de produção de mercadorias, a mercadoria edifício (TOPALOV, 1979, p. 137).

Evidencia-se uma particularidade no fluxo de circulação deste tipo de capital que é justamente quando ele assume a forma capital-mercadoria, necessitando ser inserido em marcha, ou seja, quando o capital-mercadoria passa a estar à disposição do consumidor, para ser consumido, retomando sua forma original capital-dinheiro, por meio da venda (reprodução). Esta marcha equivale ao tempo que o capital demora para se transmutar de capital-mercadoria em capital-dinheiro, desta vez com valor acrescido (SPOLON, 2011).

Nos estudos de Ribeiro (1982, p.34-35), acerca do processo de constituição dos espaços urbanos, do mercado de terras urbanas e da própria produção da habitação, o autor argumenta a lógica do processo de circulação do investimento de capital nos espaços urbanos, explicando que há, na cidade, uma lógica espacial de objetos imobiliários, oriundo da conexão quantitativa, qualitativa e espacial de vários valores de uso específicos.

Harvey (2006, p. 84) detalha que

A circulação do capital pode ser entendida da seguinte forma: a mais-valia é originada na produção e é realizada por intermédio da circulação. Embora o momento fundamental do processo seja a produção, o capital ‘que não passa pelo teste da circulação’ não é mais capital (HARVEY, 2006, p. 84).

Marx define a ‘realização’ do capital em termos do seu movimento bem-sucedido por cada uma dessas fases. O capital dinheiro tem que ser realizado por meio da produção; o capital produtivo tem que ser realizado na forma de mercadoria; e as mercadorias têm que ser realizadas como dinheiro. Esta realização não é automaticamente alcançada porque as etapas de circulação do capital são separadas no tempo e no espaço (HARVEY, 2006, p. 84).

De acordo ainda com Ribeiro (1982), a constituição do espaço construído (assim como a sua renovação) é controversa, pois ocorre nos marcos das relações capitalistas de produção, o que equivale a dizer que ela está subordinada diretamente às leis que regem a produção e a circulação de valores no espaço construído.

Os espaços urbanos contemporâneos, segundo Spolon (2011), têm, como importante característica, depender, para sua formação e crescimento, de uma reserva de terras, para a orientação da produção e construção de imóveis.

Por isso, na discussão que envolve o circuito de formação e reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos e de produção e reprodução de produtos imobiliários, insere-se, por conseguinte, o proprietário de terras urbanas, que participa de todo o desenvolvimento imobiliário em sua formação, disponibilizando ao mercado o terreno onde será implantada a mercadoria edifício, neste caso, o hoteleiro (SPOLON, 2011). Este terreno, por sua vez, pode ser disponibilizado pelo proprietário em troca de um valor na forma de capital-dinheiro ou mesmo comutado por uma fração daquele produto imobiliário a ser construído, ação pela qual o proprietário da terra se torna em proprietário do produto imobiliário, em si só, podendo dispor dele, no futuro, seja como moradia (valor de uso) ou mesmo para comercializá-lo (valor de troca).

Esta relação, construída a partir de diferentes interesses, segundo Ribeiro (1982), é justamente um dos principais obstáculos do progresso imobiliário: a divisão que contrapõe a necessidade de terrenos urbanos para a construção e o regulamento da propriedade privada da terra, isto é, a permissão do proprietário do terreno de dispor ou não de seu bem, nas condições que achar mais equânimes.

Fix (2007) clarifica ao exemplificar que, o proprietário que tem o seu bem (podendo ser terra ou imóvel), não demonstra, em um primeiro momento, desejo de vendê-lo. Por outro lado, se o proprietário compreende que o terreno que possui, na lógica do capital, é tido como sendo um ativo financeiro (futuro), ele passa então a esperar receber por ele não mais um valor

qualquer, mas sim um valor que justifique disponibilizar este imóvel para o mercado e consequentemente, seu uso.

Fix (2001, p.223) segue explicando como agem as grandes construtoras e incorporadoras e a lógica de suas ações, no movimento de expansão territorial

Ao fazer o movimento de expansão territorial as grandes empresas muitas vezes entram em conflito com as firmas de caráter mais local, com as pequenas máquinas imobiliárias locais – resquícios do capital mercantil. São construtoras e incorporadoras da elite local, às vezes ligadas às famílias do prefeito, de proprietários de terra com assento na câmara municipal, e assim por diante. São promotores imobiliários que conhecem bem a cidade e, se não ocupam diretamente postos políticos, exercem influência sobre o poder local (executivo e legislativo) (FIX, 2001, p.223).

Lefèvre (1982) descreve que o terreno não corresponde, no processo de acumulação, apenas à condição de localização ou apoio para a realização de determinadas atividades econômicas. Para a indústria imobiliária, nas palavras do próprio Lefèvre (1982, p. 97), ele aparece “como uma espécie de matéria-prima da produção, fazendo parte do capital constante circulante” dessa indústria.

Como já discutido ao longo desta tese, é preciso ainda considerar um importante aspecto relacionado à comercialização dos terrenos urbanos, que diz respeito à questão da localização. No Brasil, cada vez mais os imóveis constituídos para moradia ou os edifícios comerciais e, sobretudo os corporativos, tem o fator “localização do imóvel” como um princípio importante a ser considerado. Isso porque o valor de uso de um imóvel não é definido somente por suas características construtivas, mas sobretudo pela sua relação com outros imóveis e com o próprio tecido urbano. Ribeiro (1982, p. 37) sintetiza bem ao dizer que na indústria imobiliária, o que é vendido não são apenas “quatro muros, mas também um *ticket* de participação no consumo dos objetos imobiliários”.

Santos (2011) complementa Ribeiro (1982) ao explicar que, atualmente, o imobiliário urbano tem despontado como sendo um dos mais lucrativos ramos de negócios. Isso decorre, em grande parte, por conta da grande crise global de acumulação e, em parte, de alguns dispositivos próprios que capacitam a atividade imobiliária (muitas vezes sendo o próprio o Estado), para incorporar os excedentes que não encontram lugar em outros ramos da atividade econômica.

Em razão da escassez de terrenos (principalmente nas grandes capitais) e da valorização cada vez maior da localização, além do tempo necessário para a construção e comercialização do bem imóvel (circulação), sobrevém na sociedade contemporânea a necessidade de uma

prática que possibilite, no menor tempo possível, não somente a produção do bem imóvel, mas ocasionalmente a sua aquisição pelo usuário final, cuja fonte de renda, nem sempre é suficiente para aquisição do imóvel à vista.

Nas palavras de Ribeiro (1982, p. 39)

A emergência e desenvolvimento de um setor capitalista de produção (imobiliária) depende da existência de agentes capazes de exercer as funções de liberação do terreno e financiamento do consumo [...].

As formas como são atendidas essas necessidades determinam em cada sociedade e em cada momento histórico as características dos processos de produção e circulação (do produto imobiliário).

Eles construirão sistemas de produção e de circulação específicos, definidos pelos lugares de dominação/subordinação ocupados pelo proprietário fundiário, construtor, financiador e usuário (RIBEIRO, 1982, p. 39).

Na Região do Vale do Paraíba Paulista, a circulação do capital hoteleiro é decorrente de uma expansão que, segundo Solha (2002), no início da segunda metade do século XX, promoveu na hotelaria brasileira um avanço que se espalhou para diferentes regiões do país.

Para Nogueira (1983, p. 176)²²:

a preocupação governamental com o financiamento de hotéis expressou-se, em 1966, com o Decreto nº 55, que direcionava os primeiros incentivos à rede hoteleira nacional, ao mesmo tempo que definia a política nacional de turismo e criava a Confederação Nacional do Turismo (CNTur), e o Instituto Brasileiro de Turismo, conhecido como (EMBRATUR).

Conforme explicam Gorini e Mendes (2005), no Brasil, no início da década de 1970, financiamentos a longo prazo, por meio da EMBRATUR, do Financiamento de Máquinas e Equipamentos (FINAME) e incentivos fiscais da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE) e da Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia (SUDAM), também colaboraram para construção de novos hotéis.

²² No Decreto lei nº 1.439/75, Decreto nº 78.379/76, que o regulamenta, e na Resolução nº 365, do Banco Central do Brasil - que imprimiu nova orientação aos financiamentos estatais para pequenos e médios hotéis, cujo imposto de renda passa a sofrer uma redução de até 70%, por 10 anos, como promoção do turismo interno, e culminou com a classificação dos estabelecimentos hoteleiros (NOGUEIRA, 1983, p. 177).

A partir desses incentivos e financiamentos, promovidos durante o II Plano Nacional de Desenvolvimento²³ (PND), as empresas hoteleiras nacionais duplicaram a sua capacidade e empresas internacionais se instalaram no Brasil.

Ainda de acordo com Gorini e Mendes (2005, p.117), “algumas redes internacionais entraram no País por meio de investimentos imobiliários e administrando seus hotéis, outras ficaram somente com a operação, enquanto os imóveis eram construídos com recursos de investidores nacionais”.

Segundo SAAB (1999, p. 300), “o BNDES (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social), associado à EMBRATUR, teve um papel fundamental no processo de expansão da rede hoteleira”. De acordo com a tabela 8, observa-se que até 1995, predominavam os investimentos para os projetos voltados à implantação, expansão e modernização de hotéis. A partir desse momento, há uma nítida variação nos tipos de desembolsos efetuados pelo Sistema BNDES para o setor turístico, quando começaram a aparecer os financiamentos para os projetos destinados à implantação de parques temáticos e aquáticos.

Tabela 8 - Distribuição dos Desembolsos do Sistema BNDES para o Setor de Turismo Nacional, por Tipo de Investimento – 1990/98 (Em %).

SEGMENTOS	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Hoteleiro	99,2	99,7	100,0	99,5	96,0	85,9	62,8	54,6	61,6
Parques	–	0,3	–	0,3	2,4	14,0	23,3	32,6	20,7
Outros	0,8	–	–	0,2	1,6	0,1	13,9	12,8	17,7
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: SAAB (1999).

A primeira cadeia internacional a operar no Brasil foi a Hilton International Corporation, que passou a administrar, em 1971, um hotel com 400 apartamentos na Avenida Ipiranga (Hilton São Paulo – SP). No ano de 1974, passaram a operar no Brasil as redes internacionais Holiday Inn (Campinas – SP), Sheraton (Rio de Janeiro – RJ) e Intercontinental (Rio de Janeiro

²³ Segundo Froelich (2007), o II PND foi o último plano de desenvolvimento econômico idealizado e efetivamente constituído no Brasil. Isso porque, ao mesmo tempo em que o I PND regulou o milagre econômico, por ser considerado um plano de crescimento na medida que não se preocupou com o aspecto distributivo, o II PND além de almejar altas taxas de crescimento econômico estava focado em setores de amplo espectro, como os de bens de capital, e pretendia, também, estabelecer um processo de democratização caracterizado, entre outras coisas mais, por uma melhor e mais justa distribuição de renda no país.

– RJ). Em 1975, foram inaugurados o Le Méridien (Rio de Janeiro – RJ) e o Club Med (Itaparica – BA) e, em 1977, o Novotel (São Paulo – SP) e no mesmo ano, o Novotel (São José dos Campos – SP), primeiro hotel de rede internacional na Região do Vale do Paraíba Paulista (MEIRA; ANJOS, 2013).

Com o surgimento do FUNGETUR (Fundo Nacional de Turismo), criado pelo Decreto-Lei 1.191²⁴, de 27 de outubro de 1971, que dispôs sobre os incentivos fiscais ao turismo, o fundo foi destinado para fomentar e prover recursos para o financiamento de obras, serviços e atividades turísticas que fossem consideradas de interesse para o desenvolvimento do turismo nacional. A proposta consistia em um mecanismo de crédito essencial ao fomento do turismo como negócio e estratégia para o desenvolvimento social e econômico – geração de emprego e renda, inclusão social e melhoria da qualidade de vida (SAAB,1999). Conforme observa-se na tabela 9, é possível constatar a variação no número de estabelecimentos de hotéis, após os investimentos realizados pelo Estado Brasileiro.

Tabela 9 – Evolução dos meios de hospedagem no Brasil de 1968 a 1979.

Ano	Categoria dos hotéis						Total
	Luxo	1 ^a	2 ^o	3 ^o	Pensões	Motéis	Meios de Hospedagem
1968	28	136	517	7.889	4.052	38	12.660
1969	43	244	811	7.226	4.090	183	12.597
1971	22	154	621	8.277	4.055	204	13.333
1972	18	168	673	8.720	3.929	256	13.764
1973	30	208	729	9.315	4.058	293	14.633
1974	70	333	801	9.495	3.575	507	15.356
1976	94	384	902	9.434	3.603	654	16.345
1977	105	468	949	9.572	3.462	787	16.807
1978	111	482	1.088	9.978	3.585	901	17.751

²⁴ Decreto-Lei N° 1.191, de 27 de Outubro de 1971, que Dispõe sobre os incentivos fiscais ao turismo e dá outras providências, em que instituiu Art. 1° A construção ou ampliação de hotéis, obras e serviços específicos de finalidade turística, constituindo atividades econômicas de interesse nacional, desde que aprovadas pelo Conselho Nacional de Turismo, ficam equiparadas a instalação e ampliação de indústrias básicas e, assim, incluídas no item IV do artigo 25 da Lei número 2.973, de 26 de novembro de 1956 e o Art. 2° em que afirma que os hotéis em construção ou os que venham a ser construídos, desde que seus projetos sejam aprovados pelo Conselho Nacional de Turismo, até 31 de dezembro de 1975, gozarão de isenção do imposto sobre a renda e adicionais não restituíveis, pelo prazo de até 10 (dez) anos, a partir da conclusão das obras.

1979	112	497	1.176	9.618	3.341	1.023	17.683
------	-----	-----	-------	-------	-------	-------	--------

Fonte: SANTOS (2012).

Nota-se, na tabela 9, o crescimento no número de meios de hospedagem que surgiram entre 1968 e 1979, mesmo diante da crise mundial de 1973²⁵, motivada pelas variações do preço do petróleo. Neste período, a quantidade de hotéis no Brasil continuava em ascensão, devido às políticas públicas criadas pelo Governo Federal. Na década de 1970, registrou-se o crescimento do número de viagens decorrente do desenvolvimento da infraestrutura dos transportes aéreo e rodoviário.

Décadas mais tarde, de acordo com o Ministério do Turismo (2005), mais precisamente no início dos anos 2000, o Brasil estava entre os 30 países com o maior fluxo turístico do mundo, apresentando um grande potencial de crescimento, tendo recebido cerca de 4,72 milhões de turistas estrangeiros. Como afirma Luchiari (2000), a urbanização turística pode ser compreendida como uma das expressões mais marcantes do turismo na nossa sociedade.

Segundo o IBGE (2016), por meio da Pesquisa de Serviços de Hospedagem, no período que compreende entre 2011/2016, de acordo com o Ministério do Turismo, o ingresso de turistas ao Brasil ultrapassou o número de 5,4 milhões para 6,6 milhões, com cerca de 50% originados da América do Sul. A receita cambial com o turismo passou de US\$ 6,1 bilhões, em 2011, para US\$ 6,8 bilhões, em 2014, US\$ 5,8 bilhões, em 2015 e US\$ 6,0 bilhões, em 2016, segundo dados do Banco Central do Brasil.

Os serviços de hospedagem encontram-se no último elo da cadeia produtiva dos serviços turísticos no País e configuram-se como um dos mais importantes, pois representam a base de permanência temporária do turista (IBGE, 2016). Destaca-se a esses dados, o fato de que em termos de organização das atividades econômicas que configuram os serviços empresariais não financeiros, os serviços de hospedagem no País, inserem-se na cadeia produtiva do conjunto dos serviços prestados às famílias. Neste sentido, destaca-se como o segundo maior gerador de postos de trabalho, com aproximadamente 376 mil pessoas ocupadas em 31.12.2014, segundo a Pesquisa Anual de Serviços - PAS 2014 (IBGE, 2016).

²⁵ Conforme explica Nunes (2016), a crise do Petróleo ocorrida no ano de 1973 foi um evento histórico que consolidou uma nova ordem no comércio de petróleo, antes somente controlado pelas companhias ocidentais e a partir de então também pelos países produtores que passaram a decidir quantidade de produção e preços. A crise concedeu ao petróleo a relevância não apenas de matéria-prima essencial à indústria contemporânea, mas sobretudo e principalmente ao recurso estratégico a nível internacional e de instrumentalização de política externa.

Ainda de acordo com a Pesquisa de Serviços de Hospedagem, o cadastro de informantes para a coleta de dados, no ano de 2016, totalizou 43.157 (tabela 10) estabelecimentos e foi construída com base no Cadastro Central de Empresas (CEMPRE), do IBGE, e atualizado pela Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), para os anos 2014 e 2015, juntamente com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) - do Ministério do Trabalho, e pelo cadastro disponibilizado pelo próprio Ministério do Turismo.

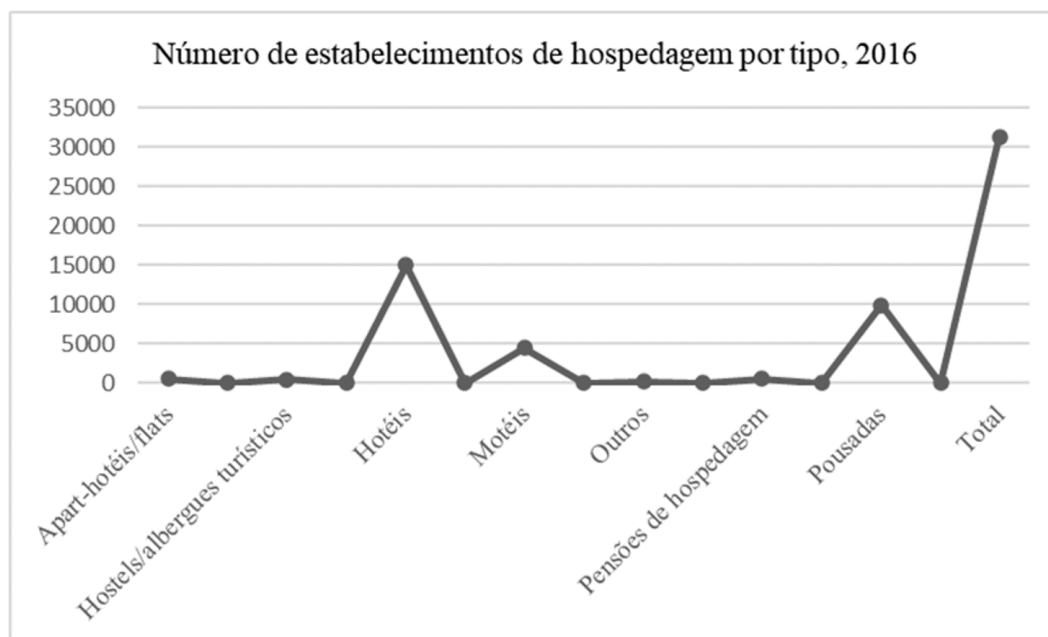
Tabela 10 – Situação da Coleta de Pesquisa – Brasil 2016.

Situação de Coleta	Número de Estabelecimentos
Cadastro Inicial	43 157
Situações de não coleta	11 858
Estabelecimentos fora do âmbito	2866
Estabelecimentos paralisados/extintos	5930
Estabelecimentos não localizados	1719
Estabelecimentos impossibilitados de prestar informações	296
Estabelecimentos com recusa	1047
TOTAL	31 299

Fonte: Elaborado pelo autor, a partir de dados do IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Serviços e Comércio, Pesquisa de Serviços de Hospedagem 2016.

Sendo assim, o resultado de 31.299 estabelecimentos, inclui 1081 estabelecimentos imputados com base na Pesquisa de Serviço de Hospedagem, do ano de 2011, observando-se também sua evolução em termos de número de estabelecimentos, no período entre 2011/2016. Ainda de acordo com a Pesquisa de Serviços de Hospedagem (2016), vinculadas aos dados do IBGE, o número de estabelecimentos de hospedagem por tipo no País, está distribuído como demonstra o gráfico 2. Observa-se que há uma concentração no número de no tipo hotel

Gráfico 2 – Número de estabelecimentos de hospedagem por tipo, 2016.



Fonte: Adaptado do IBGE (2016), pelo autor.

A tabela 11 possibilita verificar essa distribuição por meio do número de estabelecimentos de hospedagem, unidades habitacionais e leitos disponíveis, segundo as grandes Regiões e as unidades da federação. Como era e se esperar, o Sudeste possui a maior concentração de estabelecimentos de hospedagem (41,8%), seguido pelo Nordeste (23,6%), sendo que o Estado de São Paulo responde por 44,7% da Região Sudeste. Esta proporção se mantém, aproximadamente, em relação às unidades habitacionais.

Tabela 11 – Número de estabelecimentos de hospedagem, unidades habitacionais e leitos disponíveis, segundo as Grandes Regiões e as Unidades da Federação – 2016.

Grandes Regiões e Unidades da Federação	Estabelecimentos de hospedagem			Capacidade dos estabelecimentos		
	Total	Participação (%)		Total	Unidades habitacionais	
		Brasil	Grandes Regiões		Brasil	Grandes Regiões
Brasil	31 299	100,0		1 011 254	100,0	
Norte	1 967	6,3	100,0	58 794	5,8	100,0
Rondônia	307	1,0	15,6	8 591	0,8	14,6
Acre	110	0,4	5,6	3 085	0,3	5,2
Amazonas	359	1,1	18,3	12 416	1,2	21,1
Roraima	60	0,2	3,0	1 505	0,2	2,6
Pará	742	2,4	37,7	23 281	2,3	39,6
Amapá	72	0,2	3,7	2 098	0,2	3,6

Tocantins	317	1,0	16,1	7 818	0,8	13,3
Nordeste	7 383	23,6	100,0	219 545	21,7	100,0
Maranhão	531	1,7	7,2	16 109	1,6	7,3
Piauí	376	1,2	5,1	8 802	0,8	4,0
Ceará	1 162	3,7	15,7	31 983	3,2	14,6
Rio Grande do Norte	669	2,1	9,1	20 845	2,1	9,5
Paraíba	381	1,2	5,2	12 186	1,2	5,5
Pernambuco	978	3,1	13,2	32 076	3,2	14,6
Alagoas	449	1,4	6,1	13 665	1,3	6,2
Sergipe	285	0,9	3,9	9 340	0,9	4,3
Bahia	2 552	8,3	34,5	74 539	7,4	34,0
Sudeste	13 093	41,8	100,0	442 989	43,8	100,0
Minas Gerais	3 867	12,4	29,5	111 565	11,0	25,2
Espírito Santo	688	2,1	5,3	23 410	2,4	5,3
Rio de Janeiro	2 680	8,6	20,5	92 340	9,1	20,8
São Paulo	5 858	18,7	44,7	215 674	21,3	48,7
Sul	5 457	17,4	100,0	181 195	17,9	100,0
Paraná	1 760	5,6	32,2	63 257	6,2	34,9
Santa Catarina	1 782	5,7	32,7	56 573	5,6	31,2
Rio Grande do Sul	1 915	6,1	35,1	61 365	6,1	33,9
Centro-Oeste	3 399	10,9	100,0	108 731	10,8	100,0
Mato Grosso do Sul	710	2,3	20,9	19 363	1,9	17,8
Mato Grosso	953	3,0	28,0	25 146	2,5	23,1
Goiás	1 457	4,7	42,9	46 224	4,6	45,2
Distrito Federal	279	0,9	8,2	17 998	1,8	16,6

Fonte: Adaptado do IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Serviços e Comércio, Pesquisa de Serviços de Hospedagem 2016, pelo autor.

De acordo ainda com o IBGE (2016), é possível constatar os cinco principais Estados do País (representados por pouco mais de 50% de todos os estabelecimentos de hospedagem), com o maior número de estabelecimentos hoteleiros, destacando a Região Sudeste, como a Região com maior volume de unidades de hospedagem no País (tabela 12).

Tabela 12 – Cinco principais Estados do País em Estabelecimentos de Hospedagem.

Cidades	Estabelecimentos de hospedagem	%
São Paulo	5 858	18,7
Minas Gerais	3 867	12,4
Rio de Janeiro	2 680	8,6
Bahia	2 552	8,3
Rio Grande do Sul	1 915	6,1
Total	5.036	54,1%

Fonte: Adaptado do IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Serviços e Comércio, Pesquisa de Serviços de Hospedagem 2016, pelo autor.

Constata-se, portanto, que o Estado de São Paulo concentra o maior número de estabelecimentos de hospedagem, com mais de 5.838 estabelecimentos, concentrando próximo a 20% de todas as unidades de hospedagem existentes hoje no País.

Posto isto, retomando a discussão inicial do presente tópico, no período da década de 1970, com o incremento das políticas públicas de âmbito nacional, o II PND e, regional, por meio do CODIVAP, relacionado à proposta de fortalecer a relação de parceria entre o poder público e o setor privado, o Vale do Paraíba Paulista tem a instalação da sua primeira unidade de rede internacional de hotéis, o Novotel São José dos Campos – SP.

Segundo Becker e Egler (1993, p.134), no Governo militar, “o locus do projeto geopolítico moderno é o Vale do Paraíba do Sul, o eixo histórico que liga as metrópoles do Rio de Janeiro e São Paulo, quando o objetivo de construir um complexo militar industrial fica em evidência.

Com isso, a Região passou a receber mais incremento do Governo Federal e, nas décadas seguintes, consolidou o seu polo hoteleiro regional, com a distribuição de diferentes unidades hoteleiras, distribuídas por diferentes municípios da Região (tabela 13).

Tabela 13 – Estabelecimentos de hospedagem, por tipos, segundo Municípios da Região Metropolitana do Vale do Paraíba, com mais de 80.000 mil habitantes.

Municípios RMVPLN	Estabelecimentos de hospedagem				População IBGE Projeção 2016	PIB 2013 (em mil reais)
	Total	Hotéis	Pousadas	Motéis		
São José dos Campos	62	43	9	10	695. 992	27.401.017,04
Taubaté	30	19	4	7	305. 174	14.988.466,12
Jacareí	26	17	1	8	228. 214	8.290.851,21
Guaratinguetá	20	11	5	4	119. 753	4.120.222,67
Pindamonhangaba	16	11	2	3	162. 327	5.631.210,79
Lorena	12	7	2	3	87. 854	1.630.272,08
Caçapava	10	5	2	3	91. 883	3.393.999,23
Cruzeiro	10	6	4	-	81. 406	1.925.411,87
TOTAL	186	119	29	38	1. 772 603	67. 381 451

Fonte: Elaborado pelo autor (2017).

Constata-se, portanto, que a distribuição hoteleira na RMVPLN, como respectivamente apresentados, possibilitou o impulso da modernização de cidades e da própria Região, que passaram a gerar uma maior fonte de receita, fomentando empregos e oportunidades de

desenvolvimento, crescimento local e produção social do seu espaço urbano, mas que, por conseguinte, encareceu o solo urbano, transformando a produção de localização em o lugar como produto e possibilitando que os interesses de grandes construtoras e incorporadoras, aliadas aos estímulos do capital, oportunizassem geração de receita e a produção imobiliária.

Ressalta-se que, segundo Lacerda (1995) a importância da procura por solo urbano como componente fundamental na produção do espaço urbano, enquanto processo coletivo que associa consumo e produção, necessita ser percebida, a começar das práticas dos próprios proprietários fundiários e dos promotores imobiliários, em função de uma demanda existente. Portanto, se não existe uma demanda por uma determinada localização, naturalmente, os promotores imobiliários não estariam lá.

Como bem referenda Lefebvre (2008, p. 48):

(...) a situação mudou: o modo de produção capitalista deve se defender num front muito mais amplo, mais diversificado e mais complexo, a saber: a reprodução das relações de produção. Essa re-produção das relações de produção não coincide mais com a reprodução dos meios de produção; ela se efetua através da cotidianidade, através dos lares e da cultura, através da escola e da universidade, através das extensões e proliferações da cidade antiga, ou seja através do espaço inteiro (LEFEBVRE, 2008, p.48).

Por fim, igualmente é possível analisar que os empreendimentos hoteleiros da Accor estabelecidos na Região, adquirem em sua lógica, uma nova forma e função, passando a cumprir o invólucro de crescimento urbano e de desenvolvimento imobiliário, responsável por incorporar valor aos empreendimentos e atrair os interesses do grande capital.

4.4 O Edifício Hoteleiro: Sua Forma e Função

O edifício hoteleiro, como construção, na forma de objeto técnico ou mesmo de um objeto representativo simbólico, é uma planta complexa e cheia de especificidades. Sua atribuição original destinada a atender à função básica de hospedar, a construção necessita conceder suporte às funções complementares existentes dentro do empreendimento, que são: de alimentar (por meio de bares, restaurantes, cafés e serviço de quarto), entreter (por via das áreas de lazer, com piscinas, salas de jogos, academia, teatros, cinemas etc) e, por fim, receber (*lobbies* e áreas destinadas à realização de eventos e recepções).

Por esta lógica, a análise da evolução da forma dos edifícios hoteleiros consubstancia que existe uma relação íntima entre as mudanças pelas quais passa a sociedade contemporânea

e a configuração do edifício hoteleiro, em termos arquitetônicos e em termos de sua inserção no ambiente e espaço construído (SPOLON, 2011).

Por extensão, é imprescindível reconhecer a necessidade e a importância do ambiente construído e, dentro dele, das edificações. Neste sentido, segundo Spolon (2011), temos, portanto, a compreensão de que os edifícios – entre eles os destinados à hospedagem – são componentes que não somente atendem às novas exigências das economias urbanas e sociedades contemporâneas, em nível internacional, mas que também se apresentam como sendo fundamentais para a operacionalização da mobilidade entre as áreas urbanas em escala regional, nacional e mundial.

De acordo com Castelli (2006), os hotéis constituem-se de empresas de hospedagem inseridas no sistema turístico, como produto. Isso significa, que o empreendimento hoteleiro é aquele que concede suporte para a estadia do turista, ou seja, para a hospedagem. Ainda segundo Castelli (2006, p. 46), o hotel pode ser definido como “uma edificação que, mediante o pagamento de diárias, oferece alojamento à clientela indiscriminada”.

Conforme segue exemplificando por Castelli (2006, pg. 49), “considera-se empresa hoteleira a pessoa jurídica que explore ou administre meio de hospedagem e que tenha em seus objetivos sociais o exercício de atividade hoteleira”.

Para McNeill (2008, p. 394), “o hotel tem sido um elemento importantíssimo no espaço produzido (ou seja, no espaço financiado, desenvolvido, desenhado e construído), fundamental para o urbanismo mundial do novo século”. Destaca-se a essa análise de McNeill (2008), outros importantes autores que também reconhecem a importância da estrutura material de hospedagem nas cidades contemporâneas, embora não cheguem a analisá-la em profundidade.

Harvey (1998), por exemplo, analisa os diferentes aspectos que envolvem as relações de consumo, cidade e hotéis:

[...] as cidades podem tentar melhorar seu desempenho como centros de consumo. O crescimento do turismo em massa e de indústrias ligadas ao lazer nos últimos anos tem reforçado a importância econômica das cidades como centros de compras, lazer, cultura e turismo. Essa é uma sólida base econômica para resgatar o passado, melhorar a qualidade de vida e fornecer o tipo certo de infraestrutura (hotéis, parques, centros culturais, museus de todos os tipos, lojas e áreas de lazer). A promoção de eventos tais como feiras, festivais, exposições, esportes e concertos ajuda a atrair pessoas para o consumo em centros urbanos (HARVEY, 1998, p. 5).

Em razão dessa importância, necessita-se compreender como se estrutura esta rede, composta por edifícios dedicados ao recebimento de pessoas. Esta estrutura deve estar

distribuída na localidade da qual faz parte, para atender de maneira eficiente aos fluxos de viajantes (internacionais, nacionais, regionais ou locais), considerando seus pontos de chegada e saída, seus pontos de estada temporária e suas necessidades relativas ao entorno de onde se instala, na condição de turista ou visitante (SPOLON, 2011).

Nesta linha, Jacob (2006) reforça a importância do papel do hotel como indutor de crescimento urbano e de desenvolvimento imobiliário, responsável por agregar valor aos empreendimentos, indicando tendências de crescimento e demonstrando, por vezes, o padrão a ser desenvolvido na Região pela qual ele se insere. Por esta razão, Spolon (2011) observa que, com o tempo, a estrutura física dos edifícios hoteleiros dedicados à hospedagem, bem como a maneira de sua inserção no espaço urbano, sofreu alterações significativas. A evolução do desenvolvimento do conjunto das edificações destinadas ao recebimento de pessoas, segundo a própria autora, consubstancia-se com a própria história do comércio mundial. Em seu surgimento, este conjunto era composto por edificações básicas, nas quais muitas vezes a hospedagem era concedida cortesmente, ou como complemento ao serviço de alimentação, oferecido pelas tabernas.

Para Andrade (1999, p. 18):

O comércio é o responsável histórico pelas formas mais antigas de oferta hoteleira. As rotas comerciais da Antiguidade, na Ásia, na Europa e na África, geraram núcleos urbanos e centros de hospedagem para o atendimento aos viajantes. Na Idade Média, a hospedagem era feita em mosteiros e abadias. Nessa época, atender os viajantes era uma obrigação moral e espiritual (ANDRADE, 1999, p.18).

No Brasil, o século XVIII marca a chegada da hotelaria. Nesse período, como descreve Andrade (2004, p. 20), surgem as primeiras casas de hospedaria na cidade do Rio de Janeiro, “no século XVIII começaram a surgir na cidade do Rio de Janeiro estalagens, ou casas de pasto, que ofereciam alojamento aos interessados, embriões de futuros hotéis”. Foi também no século XVIII, que Charles Burton fez a primeira classificação das hospedarias paulistanas, como nos descreve Andrade (2004, p. 16):

1ª Categoria Simples pouso de tropeiro; 2ª Categoria Telheiro coberto ou rancho ao lado das pastagens; 3ª Categoria Venda, correspondente a pulperia dos hispano-americanos, mistura de venda e hospedaria; 4ª Categoria Estalagens ou hospedarias; 5ª Categoria hotéis (ANDRADE, 2004, p. 16).

Segundo Andrade, Brito e Jorge (1999), a chegada da corte portuguesa, em 1808, ao Rio de Janeiro fez aumentar a demanda por alojamentos na cidade. Por causa da abertura dos portos,

deslocou-se um grande fluxo de estrangeiros, que aqui vieram desempenhar atribuições diplomáticas, científicas e comerciais.

Hospedarias e pensões foram estabelecidas nas principais cidades do país, gerando aumento da demanda por alojamentos, e nas décadas seguintes, os proprietários da maioria das casas de pensão, hospedarias e tavernas passaram a utilizar a denominação de hotel, com a finalidade de soerguer o conceito da casa, independentemente da quantidade dos quartos e do padrão dos serviços oferecidos (PEREIRA; COUTINHO, 2007).

Camargo (2013, p. 44) explica que não se trata somente de uma mera mudança de denominação:

[...] ressalte-se que a passagem da pensão para o hotel não representa propriamente uma evolução, e sim uma ruptura. Da pensão, rancho ou pouso do final do século XVIII até o hotel ocorre uma mudança sociocultural que não pode passar despercebida. Os estudos de hospitalidade mostram que na cidade pré-moderna – em São Paulo, da fundação até a segunda metade do século XIX – o viajante que não contasse com um anfitrião era automaticamente classificado como suspeito (CAMARGO, 2013, p. 44).

Ainda de acordo com as explicações de Andrade, Brito e Jorge (1999, p. 21), em meados do século XIX, prosseguindo até o século XX, um grave problema de escassez de hotéis no Rio de Janeiro levou o Governo a criar o Decreto nº. 2035²⁶, de 29 de dezembro de 1908, que isentava por sete anos, de todos os emolumentos e impostos municipais, os cinco primeiros grandes hotéis que se instalassem na cidade do Rio de Janeiro.

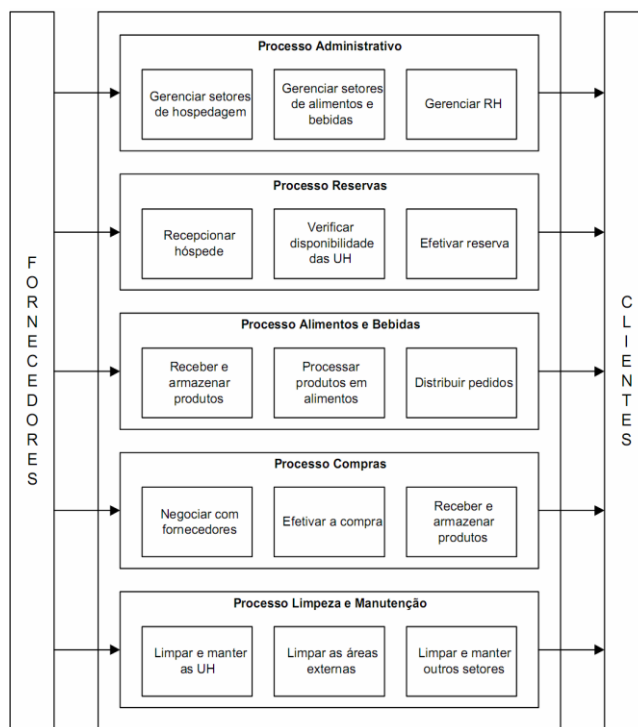
No Brasil, segundo os registros oficiais da Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC), até 1808, ano da chegada da família Real Portuguesa ao Brasil, não existiam meios de hospedagem específicos, ou seja, aqueles que fossem exclusivamente destinados para a hospedagem de viajantes propriamente ditos, em estabelecimentos construídos para tais fins (SILVA, 2008).

Gohr (2000) nos explica que com a evolução das atividades hoteleiras, suas funções passaram a estar atreladas a diferentes modalidades de serviço. A figura 7 relaciona as cinco principais funções do empreendimento hoteleiro, distribuídas entre: processo administrativo;

²⁶ Decreto-Lei Nº 2.035, de 29 de Dezembro de 1908, que orça a receita geral da República dos Estados Unidos do Brasil para o exercício de 1909, e dá outras providências, tratando em seu artigo 2º § 22 ao material e objetos destinados a instalação dos hotéis a que se refere o decreto legislativo do Distrito Federal n. 1160, de 23 de dezembro de 1907, podendo estender o mesmo favor a estabelecimentos da mesma natureza que se fundem nos Estados e gozem de iguais favores estaduais e municipais. O plano dos hotéis deve também ser submetido à aprovação do Governo Federal.

processo de reservas; processos de alimentos e bebidas; processo de compras e, por fim, processo de limpeza e manutenção.

Figura 7: Funções do Empreendimento Hoteleiro.



Fonte: Gohr (2000, p. 54).

Complementarmente, a partir das suas diferentes funções, as unidades hoteleiras de maneira geral são compostas pelas seguintes características, segundo Sidônio (2015):

- **Conceito de Intangibilidade:** São os serviços que não podem ser vistos, provados, sentidos ou mostrados, antes de serem comprados ou consumidos. No caso do edifício hoteleiro, esses indicadores podem ser observados a partir das UH's, a decoração, segurança, limpeza, o atendimento dos funcionários, entre outros;
- **Conceito de Inseparabilidade:** Os serviços são vendidos e, depois, tanto introduzidos quanto consumidos, concomitantemente. Quem fornece os serviços é parte desses serviços. Neste sentido, o cliente está presente quando o serviço é produzido. Dessa forma, a interação entre os funcionários e o cliente é uma característica especial dos serviços de hotelaria;
- **Conceito de Variabilidade:** São assim chamados, pois são aqueles serviços que dependem de quem os executa e de onde são fornecidos, tornando a padronização mais

difícil de ser alcançada. Um bom exemplo seria a respeito da forma como os colaboradores atendem os hóspedes;

- Conceito de Percibilidade: São aqueles serviços que não podem ser feitos com antecedência ou armazenados. A vaga, por exemplo, ociosa de um hotel não poderá ser vendida novamente;
- Conceitos de Padronização e de Qualidade: o primeiro diz respeito aos procedimentos para arrumação dos apartamentos, para servir os alimentos e bebidas, além de outros serviços e o último, que trata da qualidade da mão de obra, em que grande parte das operações de um edifício hoteleiro, está relacionado com a prestação de serviços executadas pelos seus funcionários.

Soma-se a essas características de produto, a Portaria de nº 10027, de 16 de Junho de 2011, que, segundo o MTur (2011), institui o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass), que estabelece os critérios de classificação destes, criando o Conselho Técnico Nacional de Classificação de Meios de Hospedagem (CTClass).

Por meio desta portaria, os edifícios ou as propriedades hoteleiras, passam a ser classificadas por meio de tipos e categorias, em que os meios de hospedagem, com as respectivas características distintivas, se apresentam de diferentes formas (MTUR, 2011):

- a. Hotel: Estabelecimento com serviço de recepção, alojamento temporário, com ou sem alimentação, ofertados em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes, mediante cobrança de diária.
- b. Resort: Hotel com infraestrutura de lazer e entretenimento que disponha de serviços de estética, atividades físicas, recreação e convívio com a natureza no próprio empreendimento.
- c. Hotel Fazenda: Localizado em ambiente rural, dotado de exploração agropecuária, que ofereça entretenimento e vivência do campo.
- d. Cama e Café: Hospedagem em residência com no máximo três unidades habitacionais para uso turístico, com serviços de café da manhã e limpeza, na qual o possuidor do estabelecimento resida.

²⁷ Portaria de nº 100, de 16 de Junho de 2011, que Institui o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass) e estabelece os critérios de classificação destes, criando o Conselho Técnico Nacional de Classificação de Meios de Hospedagem (CTClass), tendo em Art. 1º instituído o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass) para regular o processo e os critérios pelos quais os entes definidos no Art. 7º desta Portaria podem obter a classificação oficial do governo brasileiro e utilizar a simbologia que a representa.

- e. Hotel Histórico: Instalado em edificação preservada em sua forma original ou restaurada, ou ainda que tenha sido palco de fatos histórico-culturais de importância reconhecida.
- f. Pousada: Empreendimento de característica horizontal, composto de no máximo 30 unidades habitacionais e 90 leitos, com serviços de recepção, alimentação e alojamento temporário, podendo ser em prédio único com até três pavimentos, ou contar com chalés ou bangalôs.
- g. Flat/Apart – Hotel: Constituído por unidades habitacionais que disponham de dormitório, banheiro, sala e cozinha equipada, em edifício com administração e comercialização integradas, que possua serviço de recepção, limpeza e arrumação.

Por fim, ainda a respeito da Portaria de nº 100, de 16 de Junho de 2011, o Art. 8º trata das categorias de cada um dos tipos referidos no Art. 7º, conforme observa-se no quadro 8.

Quadro 8 – Tipos dos meios de hospedagem – categorias.

Hotel	Resort	Hotel Fazenda	Cama e Café	Hotel Histórico	Pousada	Flat/Apart Hotel
1 a 5 estrelas	4 e 5 estrelas	1 a 5 estrelas	1 a 4 estrelas	3 a 5 estrelas	1 a 5 estrelas	3 a 5 estrelas

Fonte: Adaptado de MTur (2011), pelo autor.

Complementa-se a esses dados, considerando o edifício hoteleiro em sua forma e função, na RMVPLN, estarem agrupados em diferentes categorias de meios de hospedagem. A Accor, objeto empírico estudado, tem a sua categorização na região, como “tipo hotel”, em que as suas estrelas variam de 2 a 4. Os seus edifícios atendem a uma demanda de viajantes que, em sua grande maioria, representam o chamado “turismo de negócios” e que circulam pela Região por causa da grande quantidade de indústrias e de diferentes modalidades do setor de comércio e serviços, presentes entre os municípios estudados.

Isso exemplifica-se como parte da política estratégica que norteia esses municípios no desenvolvimento turístico do país, que a partir de 2013, com o processo de Regionalização do Turismo, teve como resultado um processo de planejamento descentralizado e compartilhado, com enfoque territorial.

O Programa, inaugurado em abril de 2004, passou por uma série de avaliações participativas em âmbito nacional, o que possibilitou sua reformulação para melhor atender os municípios. No ano de 2013, suas novas diretrizes foram instituídas pela Portaria MTur nº

105²⁸, de 16 de maio de 2013, tendo como principal objetivo apoiar a estruturação dos destinos, a gestão e a promoção do turismo no País, a começar por oito eixos estruturantes com vistas à promoção do desenvolvimento regional e urbano. Os eixos são: Gestão descentralizada do turismo; planejamento e posicionamento de mercado; qualificação profissional dos serviços e da produção associada; empreendedorismo, captação e promoção de investimentos; infraestrutura turística; informação ao turista; promoção e apoio à comercialização e monitoramento (MINISTÉRIO DO TURISMO, 2013).

Assim sendo, a partir das políticas públicas de âmbito nacional e dos arranjos urbano-regionais de diferentes atores, para a promoção das cidades da RMVPLN, a Accor estabeleceu-se como sendo a maior cadeia produtiva hoteleira da Região, aproveitando os estímulos provenientes do Estado, por meio de suas políticas públicas, somadas às construtoras e incorporadoras, que, mediante seus interesses em constituir e ampliar os seus investimentos na RMVPLN, enxergaram no edifício hoteleiro, uma maneira de frutificarem o seu capital dentro do eixo urbano-regional.

4.5 A Distribuição e a Organização Espacial dos Edifícios Hoteleiros da Accor na RMVPLN

Como discutido até o presente momento, o setor da hospitalidade no Brasil, inclui uma variedade ampla de organizações e negócios interdependentes, como hotéis, restaurantes, atrativos turísticos, entre outros. Os empreendimentos comerciais que atuam nessas atividades são segmentados entre pensões, hospedarias e hotéis. Os dois primeiros, tradicionalmente, são responsáveis por uma importante fração da oferta de meios de hospedagem no mundo. No entanto, a quase totalidade dos negócios está concentrada na hotelaria, que responde pela maioria das viagens internacionais e de negócios (GORINI; MENDES, 2005).

De acordo com Pereira e Lucena (2009), a Accor Hotels do Brasil é líder de mercado e pertence ao Grupo Accor do Brasil, que é uma das filiais da Accor França e que está reunida sob as diferentes marcas hoteleiras pertencentes a Accor Hospitality. A história da companhia francesa se inicia na hotelaria, no ano de 1967, na cidade de Lille – Lesquin, ao norte da França, com o seu primeiro hotel – Novotel.

²⁸ Portaria MTur nº 105, de 16 de maio de 2013, que em seu Art. 1º fica instituído o Programa de Regionalização do Turismo com o objetivo de promover a convergência e a articulação das ações do Ministério do Turismo e do conjunto das políticas públicas setoriais e locais, tendo como foco a gestão, estruturação e promoção do turismo no Brasil, de forma regionalizada e descentralizada, alinhado aos princípios da Política Nacional de Turismo, estabelecidos pela Lei 11.771, de 17 de setembro de 2008.

Fundada por dois empresários franceses, Paul Dubrule e Gérard Pélisson, a companhia atingiu a marca de 50 hotéis em operação pela França em menos de cinco anos, após a sua fundação em 1967 e, atualmente, reúne 43 bandeiras diferentes, distribuídas em mais de 3.700 hotéis, em 100 países, com cerca de 190.000 mil empregados. Com uma rápida expansão entre as décadas de 1970 até 1990, a Accor também passou a atuar em diferentes segmentos do setor de serviços, como alimentação, agências de viagens, serviços empresariais e cassinos (ACCORHOTELS, 2017).

O empresário francês Jean Larcher, fundador da Accor Hotels no Brasil, chegou ao Brasil em 1975, junto com os dois fundadores Paul Dubrule e Gérard Pélisson, para implantar um novo conceito de hotelaria brasileira – a Novotel Hotelaria e Turismo (NHT). O investimento inicial para instalação da empresa no País, contou com o aporte do Grupo Dreyfus²⁹, com o subsídio de, aproximadamente, 5 milhões de dólares. Naquela ocasião, o Brasil era defasado no quesito hotelaria, com relação à Europa e aos Estados Unidos. Por esse motivo, um programa de incentivo ao turismo realizado pelo Governo Federal e patrocinado pela Embratur, que também foi fundamental para a implantação da hotelaria no país, ofereceu suporte financeiro para a instalação da rede no Brasil (ACCORHOTELS, 2017).

Neste sentido, a aquisição do terreno para a abertura do seu primeiro hotel no Brasil, contou com o financiamento e apoio da Embratur. Porém, distante geograficamente dos demais hotéis existentes na cidade de São Paulo, que se localizavam mais próximos do centro da capital paulista, o Novotel Morumbi foi construído no bairro do Morumbi em São Paulo, à beira da Marginal Pinheiros. A sua construção atendia a uma posição estrategicamente pensada para os hotéis da rede, que deveriam estar próximos a grandes vias de acesso, como marginais e rodovias. Em seu primeiro ano de operação, ano de 1977, o Novotel Morumbi registrou 70% de ocupação, superando todas as expectativas imagináveis pelos investidores, à época (ACCORHOTELS, 2017). Poucos meses depois, percebendo uma alta taxa de ocupação e em busca de expandir a rede e o seu capital para outras regiões do país, a Accor antepôs a sua primeira unidade no interior do Estado de São Paulo, e a terceira do país (depois da inauguração

²⁹ Segundo Pereira e Lucena (2009) a Novotel despertou interesse pelo Brasil no ano de 1974. Como o Brasil internacionalmente era visto como sendo um país do “milagre econômico”, a economia naquele momento encontrava-se favorável aos negócios. Percebendo isso, um dos dirigentes do Grupo Louis Dreyfus, que era amigo dos empresários da Novotel, decidiu aportar seu capital na construção da primeira unidade hoteleira da rede em território nacional. O Grupo Dreyfus era uma corporação francesa bastante diversificada, atuante em diferentes atividades empresariais como, por exemplo, o setor do agronegócio, da energia e de finanças, além de, ter uma de suas filiais instaladas no Brasil.

do Novotel Manaus, também no ano de 1977), o Novotel São José dos Campos – SP e, subsequentemente, seus demais edifícios hoteleiros³⁰, até o ano de 2018 (figura 8).

A beira das margens da Rodovia Presidente Dutra, como é possível de se observar no mapa temático (figura 8), uma das principais rodovias que corta o país, aproximadamente a uma hora de São Paulo, Litoral Norte e Campos do Jordão, cidades com importantes pólos turísticos e hoteleiros, e a quatro horas da cidade do Rio de Janeiro – RJ, a primeira rede internacional se instala no município de São José dos Campos, visando se aproximar do até então maior polo tecnológico do país.

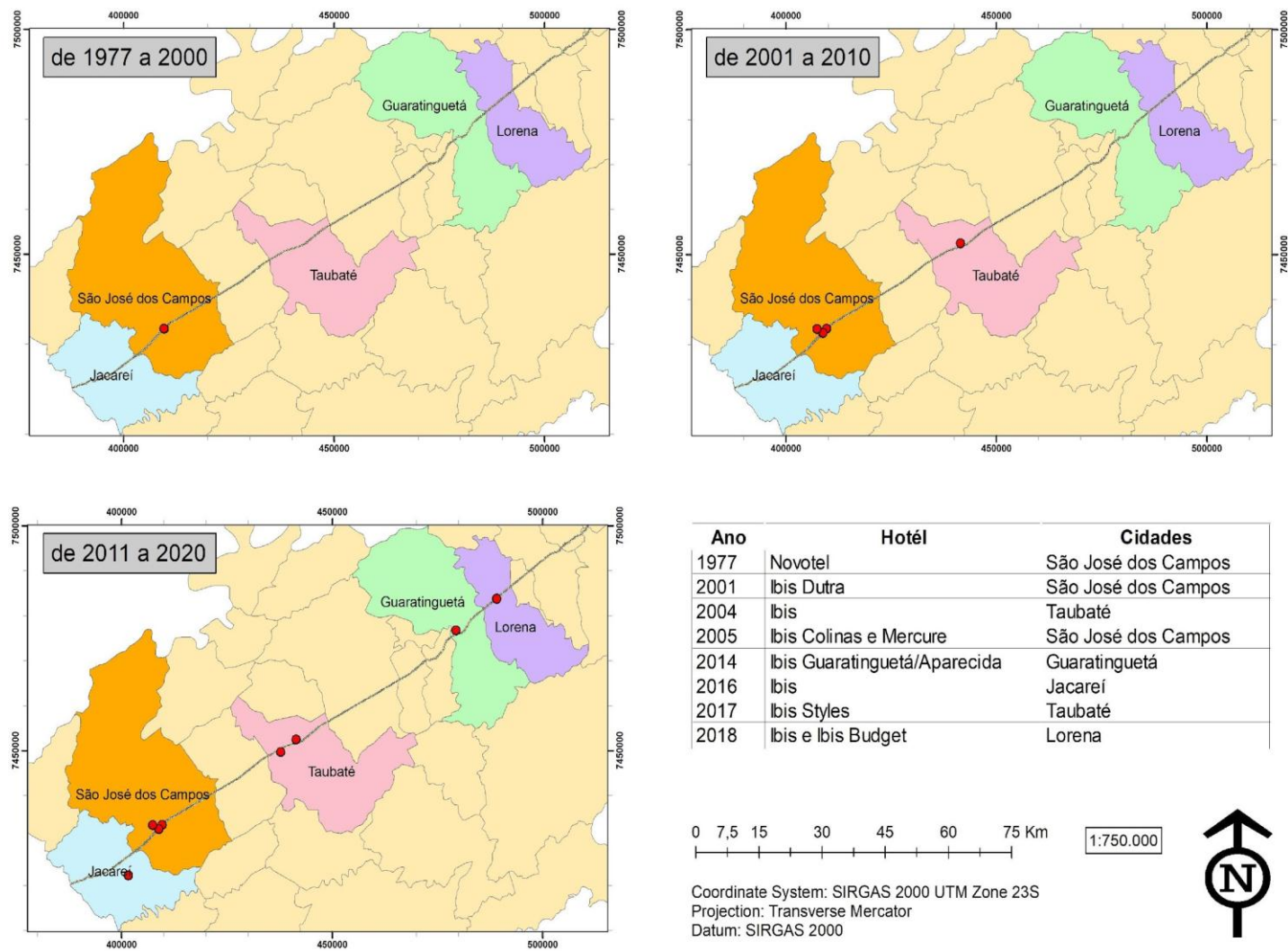
O município está localizado no Vale do Paraíba Paulista, situado em uma posição privilegiada. De acordo com Elkhouri (2010), o município viveu ao longo de sua história dois marcantes momentos: o primeiro conhecido como a chamada fase sanatorial e o segundo, a partir da década de 1950, com o acelerado processo de industrialização que despontou o município para a modernização e crescimento urbano.

Para Papali (1996, p.46, apud ALMEIDA, 2008):

De um período anteriormente escravista e instável, mantendo uma economia acanhada em torno das pequenas e médias propriedades policultoras, a cidade de São José dos Campos de início do século XX prima pela ausência de oligopólios remanescentes da economia cafeeira.

³⁰ Durante o final dos anos 1990 e começo dos anos 2000, a antiga rede Parthenon, uma das mais antigas redes de flats do Brasil, que contou com mais de 60 unidades em todo o país, teve na cidade de São José dos Campos e Guaratinguetá, uma unidade hoteleira em cada cidade, dispondo juntas de aproximadamente 250 apartamentos. Após um reposicionamento das marcas hoteleiras da Accor no Brasil, a rede Parthenon encerrou as suas operações, em ambas as localidades.

Figura 8 – Instalação dos Edifícios Hoteleiros da Accor entre 1977 e 2018 na RMVPLN.



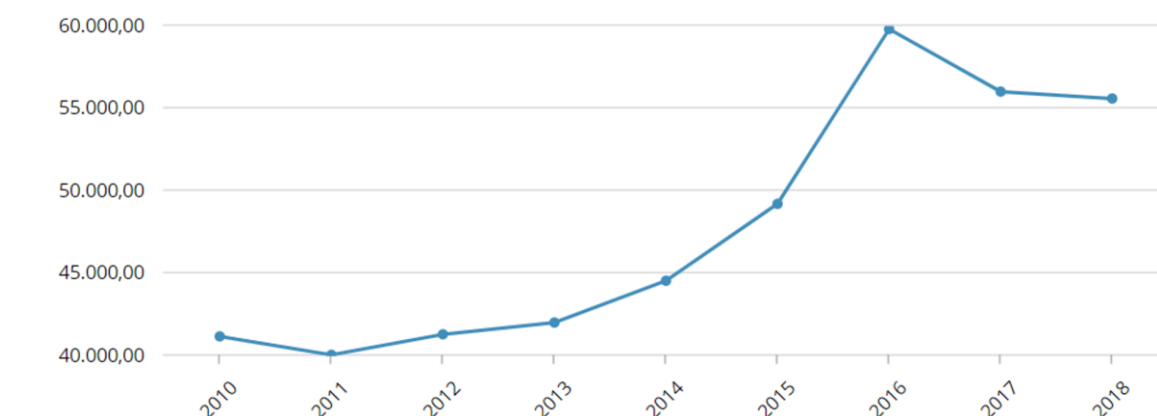
Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

Segundo Vianna e Elias (2007), entre as cidades sanatorial e industrial, não há continuidade, assim como uma ruptura total. A partir da segunda metade do século XX, a industrialização e expansão urbana marcaram o período entre 1950-1980. Ainda de acordo com os autores, três importantes fatores são imputados ao “renascimento” da cidade de São José dos Campos. Entre eles, podemos destacar: abertura da Rodovia Presidente Dutra (1950), instalação do CTA, que lhe conferiu o perfil industrial tecnológico, e por fim, surgimento das indústrias que margeavam a rodovia, valorizaram a terra e modificaram o eixo de crescimento urbano.

Para Souza (2008), a proximidade com a região metropolitana de São Paulo contribuiu para que a cidade de São José dos Campos se constituísse em um município altamente industrializado. Devido as suas bases no setor aeroespacial, bélico e eletrônico, a cidade começava a envolver empresas e instituições de ensino e pesquisa na região, passando a contar com recursos de infraestrutura, proporcionados por incrementos dos Governos Federal e Municipal.

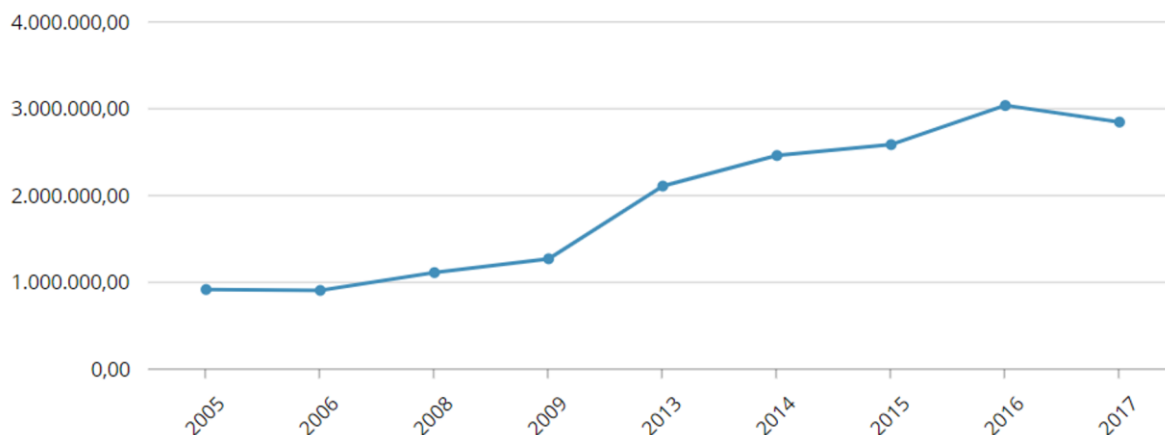
De acordo com o último censo produzido do IBGE (2010), o município de São José dos Campos tem uma população estimada em 729.737 habitantes que ocupam uma área de unidade territorial de 1.099,409 Km², contando com uma densidade demográfica de 572,96 hab/km. A produção do seu PIB é de R\$ 55.603,18 (gráfico 3) e as suas receitas realizadas foram de R\$ 2.855.786,77665 (×1000), em 2017 (gráfico 4).

Gráfico 3 – PIB São José dos Campos – SP.



Fonte: Elaborado pelo autor, a partir dos dados do IBGE, 2018.

Gráfico 4 – Receitas realizadas São José dos Campos – SP.



Fonte: Elaborado pelo autor, a partir dos dados do IBGE, 2017.

A construção do Novotel São José dos Campos (figura 9) abrangeu uma região de fácil acesso e muito próxima ao CTA. Como nos aponta Silva (2008), a hotelaria vem se apresentando como possibilidade e como “agente” para a reprodução do espaço urbano, na esfera que permite a ligação disponível entre capital financeiro e construção civil, compreendendo construção, administração e locação de apartamentos, ampliando os investimentos, possibilitando novos processos de urbanização e o próprio ciclo de reprodução do capital hegemônico.

Nesta acepção, efetiva-se uma crítica a ser tecida na presente tese, a partir da ideia de reprodução do capital, como nos aponta Harvey (2012):

A reprodução do capital passa pelos processos de urbanização via uma miríade de formas. Mas a urbanização do capital pressupõe a capacidade dos poderes da classe capitalista de dominar o processo urbano. Isto implica que a dominação da classe capitalista não é apenas sobre os aparatos do Estado (em particular aqueles aspectos do poder de Estado de administração e governo das condições sociais e de infraestrutura dentro das estruturas territoriais), mas, também, sobre o conjunto da população - seus estilos de vida, assim como sua força de trabalho, seus valores políticos e culturais, suas concepções mentais do mundo. Este nível de controle não ocorre facilmente. A cidade e o processo urbano que a produz tornam-se daí em diante locais centrais de luta política, social e de classe (HARVEY, 2012, p.66).

Figura 9 – Construção do Novotel São José dos Campos.



Fonte: Arquivo Novotel São José dos Campos (1977).

Neste sentido, a presença de uma rede internacional de hotéis no município foi determinante para impulsionar o desenvolvimento do parque hoteleiro na cidade e no Vale do Paraíba Paulista, o que fortaleceu o turismo de negócios e possibilitou que pouco mais de duas décadas depois, mais três empreendimentos hoteleiros da rede se instalassem no município.

Observa-se também que o Novotel São José dos Campos, construído no ano de 1977, enquanto hotel próprio da Accor, suportou ao longo dos últimos anos, diferentes tipos de modalidade em seu contrato de gestão, passando de hotel próprio a hotel administrado. Isso ocorre justamente por conta das novas dinâmicas hoteleiras, instituídas pelos agentes que passaram a gerir a estrutura operacional do empreendimento.

O hotel ibis Dutra (figura 10), inaugurado no ano de 2001, localizado na Avenida Cidade Jardim, a menos de 3 minutos do Shopping Vale Sul e os hotéis ibis e Mercure Colinas (figura 11), inaugurados no ano de 2005, respectivamente, ambos localizados na região do bairro Colinas, de frente para o shopping Colinas, compõem, portanto, a distribuição dos empreendimentos no município de São José dos Campos.

Figura 10 – Fachada hotel ibis Dutra – São José dos Campos – SP.



Disponível em: <<https://all.Accor.com/hotel/3118/index.pt-br.shtml>>
Acesso 16/12/2020.

Figura 11 – Fachada dos hotéis Mercure e ibis Colinas – São José dos Campos SP.

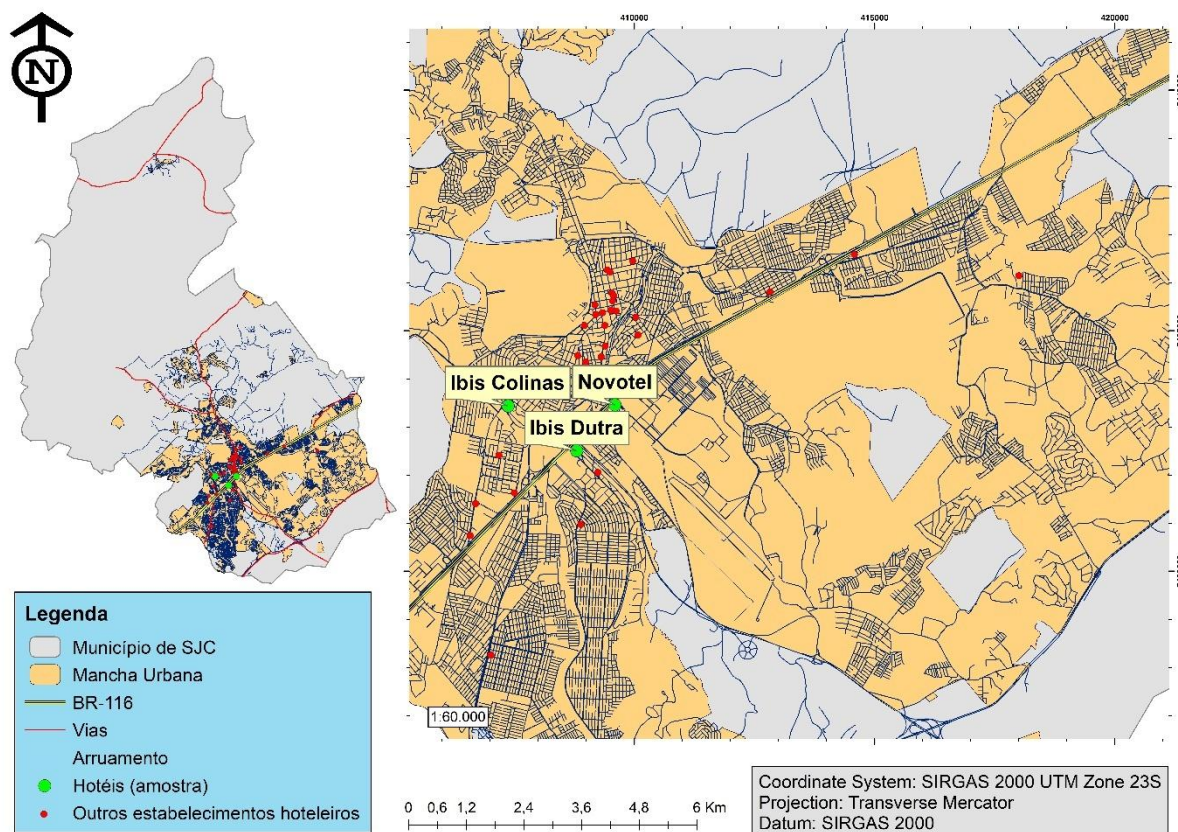


Disponível em: <<http://labtree.com.br/portfolio/mercure-colinas-sao-jose-dos-campos/>>
Acesso 16/12/2020.

Juntos, os quatro empreendimentos hoteleiros somam aproximadamente 600 UH's. Com isso, observamos que o setor de hospedagem oferecido pela rede no município, conquistou, desde a sua primeira abertura, uma significativa e distinta robustez na economia do setor de serviços hoteleiro, e vem crescendo e se distribuindo, com já apontado anteriormente, de forma veloz em toda a RMVPLN (figura 11).

Desta forma, as organizações hoteleiras buscam aprimorar sua gestão para que o crescimento do grupo de hotéis e a representatividade da sua cadeia, promova maior expansão, devido à visibilidade e à economia de escala e de escopo (KNOWLES, 1996).

Figura 12 Accor no Município de São José dos Campos – SP.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

Consustanciamos a nossa crítica a esse modelo de crescimento, a partir das análises propostas por Arbel e Pizam (1977, pg.18):

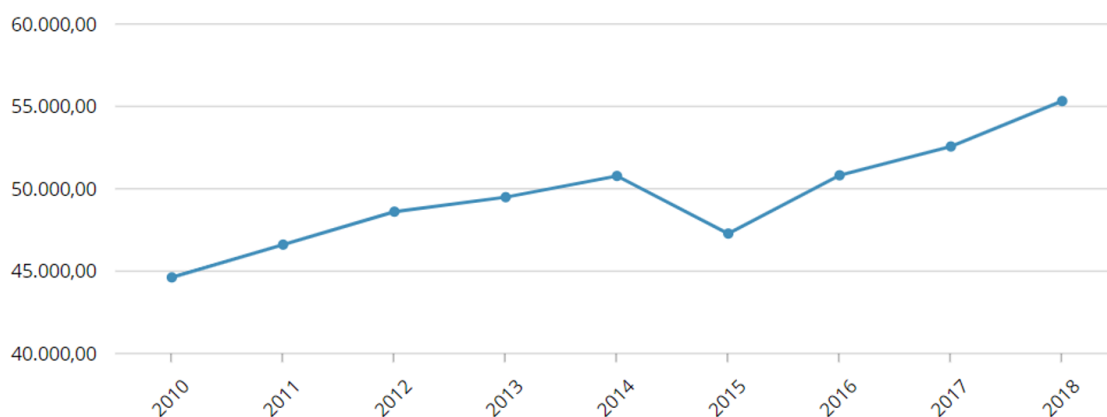
La localización geográfica de los hoteles tiene una especial importancia debido a que su viabilidad económica está estrechamente relacionada con su ubicación y que estos establecimientos tienen una difícil relocalización posterior. Ante un mercado cada vez más competitivo, el análisis y la selección de la ubicación se ha convertido en una cuestión fundamental para el sector, para mantener la tasa de retorno de la inversión y aumentar la rentabilidad (ARBEL; PIZAM, 1977, pg.18).

Adiciona-se, a essa análise, a afirmação de Pereira, Claver y Molina (2011, p. 135), segundo o qual “la ventaja competitiva de una empresa no sólo depende de los recursos que controla sino también de los recursos a los que tiene acceso en su entorno inmediato”.

Sequencialmente, nos anos de 2004 e 2017, respectivamente, a Accor inaugura mais dois empreendimentos hoteleiros na RMVPLN, mais especificamente no município de Taubaté – SP.

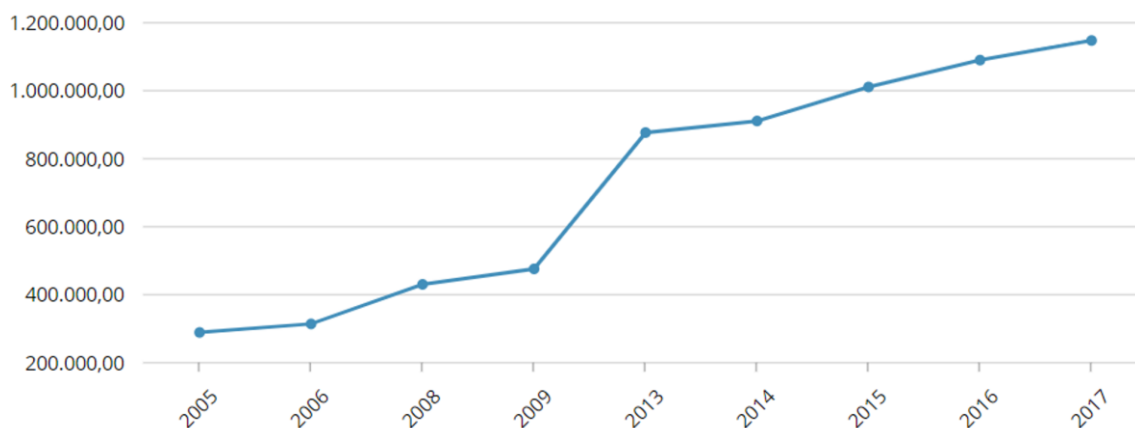
Segundo Santos e Vieira (2014), o município possui uma localização privilegiada e fica localizada entre o eixo Rio – São Paulo, estando a 98 km do Litoral Norte e 45 km da Serra da Mantiqueira. A cidade conta ainda com um sistema viário traçado para facilitar a mobilidade segura e confortável em direção ao mar e à serra. Para garantir o acesso à cidade mais importante do país, foram implantadas as Rodovias Carvalho Pinto e Ayrton Senna que possibilitaram alternativas que, se de um lado propiciam melhor qualidade viária, de outro, ampliam as possibilidades econômicas de fixação das grandes indústrias, constituindo-se esta região na expressiva produção de bens duráveis, com investimentos maciços de capital estrangeiro (satélites, aviões, automóveis, equipamentos de informática, televisores, microprocessadores). Outras indústrias que por aqui se fixaram procuraram os estímulos de uma política fiscal de doação de áreas para investimentos associadas ao crescimento dos segmentos decorrentes (autopeças, vidros etc). Soma-se também a construção de grandes empreendimentos comerciais e imobiliários, como, por exemplo, a construção do novo shopping na cidade e da expansão hoteleira (SANTOS; VIEIRA, 2014).

De acordo com o último censo produzido do IBGE (2010), o município de Taubaté tem uma população estimada em 317.915 habitantes que ocupam uma área de unidade territorial de 625,003 Km², contando com uma densidade demográfica de 445,98 hab/km. A produção do seu PIB é de R\$ 55.369,58 (gráfico 5) e as suas receitas realizadas foram de R\$ 1.150.010,20818 (×1000), em 2017 (gráfico 6).



Fonte: Elaborado pelo autor, a partir dos dados do IBGE, 2018.

Gráfico 6 – Receitas realizadas Taubaté – SP.



Fonte: Elaborado pelo autor, a partir dos dados do IBGE, 2017.

A partir da criação da Lei Complementar de número 1.166, de 09 de janeiro de 2012, que instituiu a RMVPLN, composta pela união de 39 municípios, divididos em 5 sub-regiões, a cidade de Taubaté passa por uma transformação em sua economia, principalmente de serviços, como observa-se nos respectivos gráficos 5 e 6. Com o objetivo de promover o planejamento regional para o desenvolvimento socioeconômico e a melhoria da qualidade de vida e a cooperação entre diferentes níveis de Governo, o município passa a atrair o interesse de inúmeros agentes econômicos que buscam, a partir de variadas formas, expandirem seus lucros e seu capital.

Tendo o Estado como o principal articulador, por meio de leis e incentivos fiscais, Castells (1983, p. 53) conclui que

É através da análise do processo de produção de uma nova forma especial, a região metropolitana, que toda a problemática de organização do espaço nas sociedades capitalistas é recolocada em questão. No entanto, é preferível nos

limitarmos a este ponto preciso, pois trata-se de um resultado essencial do processo de conjunto, e de uma inovação em relação às formas urbanas. Trata-se de qualquer coisa a mais do que um aumento de dimensão e de densidade dos aglomerados urbanos existentes (CASTELLS, 1983, p. 53).

As consequências geradas a partir da expansão da RMVPLN, colocaram o município de Taubaté na rota dos investimentos de grandes incorporadoras, e conseqüentemente da Accor. A cidade que como já analisado anteriormente, representa um importante polo industrial e serve de passagem para diversos destinos turísticos, como Campos do Jordão, Ubatuba, Aparecida do Norte e Rio de Janeiro, além de São Paulo, justificando-se, assim, a construção de mais dois empreendimentos hoteleiros na região, que apesar de serem construídos e inaugurados em períodos diferentes, atendem a essa demanda crescente e reprimida por UH's.

O hotel ibis Taubaté, inaugurado no ano de 2004 (figura 13), dispunha como objetivo principal estreitar a chegada da rede francesa a cidade de Taubaté, disponibilizando o conceito de uma nova marca a cidade, por meio de novos leitos e um modelo de hotelaria econômica que suprisse principalmente, o viajante a negócios.

Sobre essa questão, de um produto diferenciado requerer uma marca diferenciada, Castells (1999, p. 176) explica que

Quando a demanda de quantidade e qualidade se tornou imprevisível; quando os mercados ficaram mundialmente diversificados e, portanto, difíceis de ser controlados; e quando o ritmo de transformação tecnológica tornou obsoletos os equipamentos de produção com objetivo único, o sistema de produção em massa ficou muito rígido e dispendioso para as características da nova economia. O sistema produtivo flexível surgiu como uma possível resposta para superar essa rigidez (CASTELLS, 1999, p. 176).

O hotel ibis Taubaté, dispõe de 140 UH's e está situado na Av. Independência, a menos de 5 minutos da Rodovia Presidente Dutra e próximo ao principal centro comercial da cidade, tendo a sua localização como um de seus principais diferenciais.



Disponível em: <<https://all.Accor.com/hotel/3262/index.pt-br.shtml>>
Acesso 16/12/2020.

Acompanhando a expansão do plano de crescimento hoteleiro na região, no ano de 2017, a Accor inaugurou o seu segundo edifício hoteleiro na cidade, o ibis Styles Taubaté.

O hotel ibis Styles Taubaté, marca também a chegada de um novo conceito de hotelaria para a região, o primeiro a ser inaugurado na RMVPLN. Isso porque, o seu padrão diferente do hotel ibis tradicional, em que se privilegia o conceito da estandardização nos serviços (apartamento, café da manhã etc.), o hotel ibis Styles Taubaté, apresenta uma concepção de apartamentos destinados não apenas a viajantes a negócios, mas também a família. Com opções de UH's, que acomodam até dois adultos e uma criança de 16 anos em seus apartamentos, o hotel faz uma homenagem à cultura da região e as figuras importantes, como o cineasta, ator e diretor, Amácio Mazzaropi, o escritor Monteiro Lobato, o compositor Fêgo Camargo e o maestro Elpídio dos Santos (ACCORHOTELS, 2020).

O hotel ibis Styles Taubaté (figura 14) dispõe de 84 UH's está situado na Virgílio Cardoso Pinna, a menos de 3 minutos da Rodovia Presidente Dutra e próximo ao recém-inaugurado shopping, Via Vale Garden Shopping.

Figura 14 – Fachada hotel ibis Styles Taubaté – Taubaté – SP.



Disponível em: <<https://all.Accor.com/hotel/A7V9/index.pt-br.shtml#section-location>>
Acesso 16/12/2020.

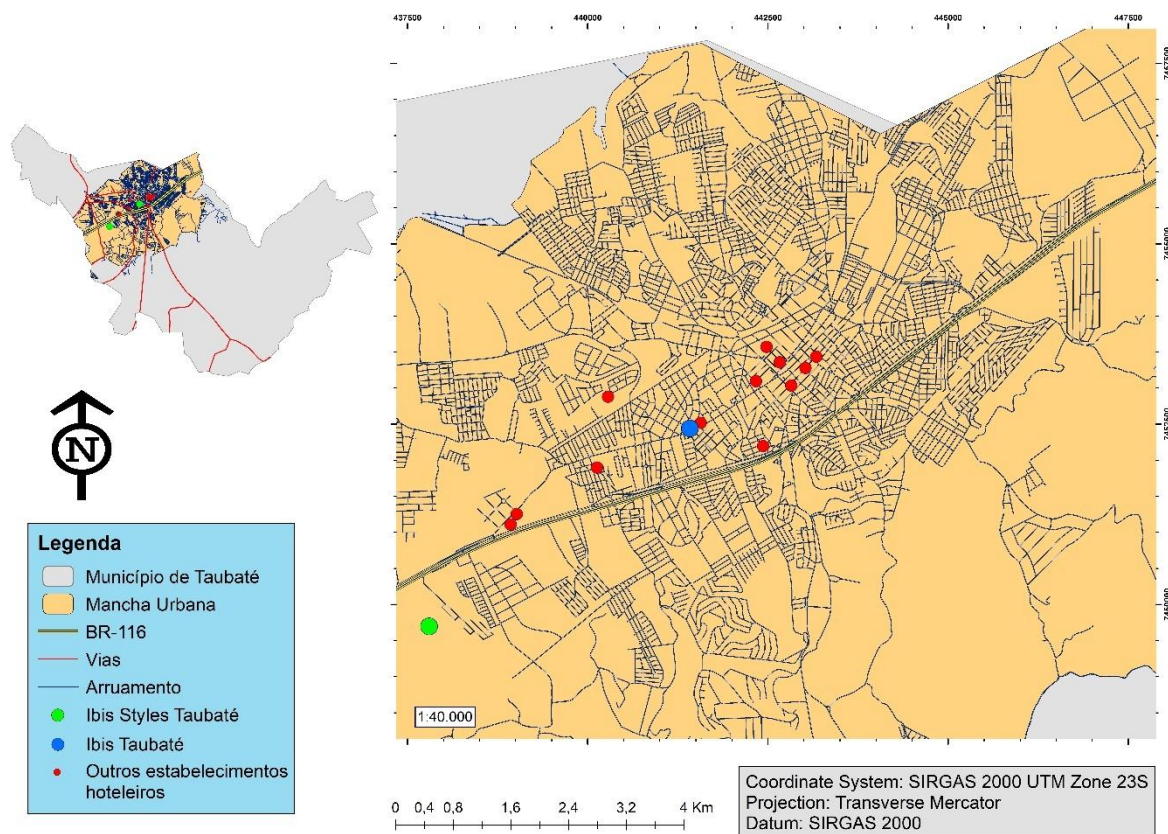
Os dois empreendimentos hoteleiros somam 224 UH's. Além disso, consolidam a hotelaria econômica como principal vetor de crescimento na cidade de Taubaté (figura 15), que, como vimos, passou por grandes modificações em seu sistema econômico, devido ao avanço do desenvolvimento regional e a sua consolidação como um polo de interesse, atração e desenvolvimento para os interesses do capital incorporador e dos agentes imobiliários locais.

Suárez (2007, p.2) nos explica que esse movimento ocorre justamente porque:

Los establecimientos hoteleros son inmuebles susceptibles de ser objeto de inversión por parte de distintos agentes económicos, desde los propios operadores hoteleros hasta inversores con un enfoque más inmobiliario o financiero. Como destino de inversión, los hoteles presentan la peculiaridad de necesitar un especialista en la gestión u operación de los mismos – o que el propio inversor se dedique a esa actividad–, algo que lo diferencia de otros inmuebles, como, por ejemplo, las oficinas, donde la gestión es inexistente o está al alcance de cualquier empresa o, incluso, de un particular (SUARES, 2007, p.2).

Integra-se a isso, a crítica discorrida por esta tese, de que o fato de o capital incorporador interessar somente dinamizar as transações no mercado imobiliário com crescente aumento no preço dos imóveis, gera, dessa forma, um acréscimo na especulação e na parcela do orçamento destinado à moradia (sobretudo, no processo de construção de edifícios destinados a fins comerciais), diminuindo o acesso a moradia das classes menos favorecidas e média, repercutindo assim, sobre os outros capitais.

Figura 15 – Accor no Município de Taubaté – SP



Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

Como descreve Mota (2006), é fundamental destacar que este modelo ocorre numa diversidade de processos privados de apropriação do espaço. Ou seja, cada um deles está determinado pelas regras de valorização de cada capital, em particular, de cada fração do capital. Portanto, grande parte desses processos está praticamente incorporada na discussão dos agentes que intervêm no processo de produção fundiária e imobiliária da cidade.

Nesse sentido, Smolka (1987, p. 43) propõe a seguinte reflexão:

O capital incorporador faz jus a uma fatia da massa mais-valia por motivos análogos àqueles dados ao capital comercial e ao capital financeiro. [...] o fato de que certas operações de incorporação imobiliária se caracterizam mais como típicas do capital financeiro e outras como de capital mercantil e ainda outras não se encaixam propriamente em nenhum destes casos, é suficiente para que consideremos, ao menos para efeitos analíticos, como uma fração à parte do Capital (SMOLKA, 1987, p. 43).

Portanto, embora o capital incorporador esteja vinculado à parcela relativa do total da produção de habitações, ele assume considerável e decisiva importância sobre o restante do mercado imobiliário urbano, pois afeta de modo significativo o padrão de uso do solo (MOTA, 2006).

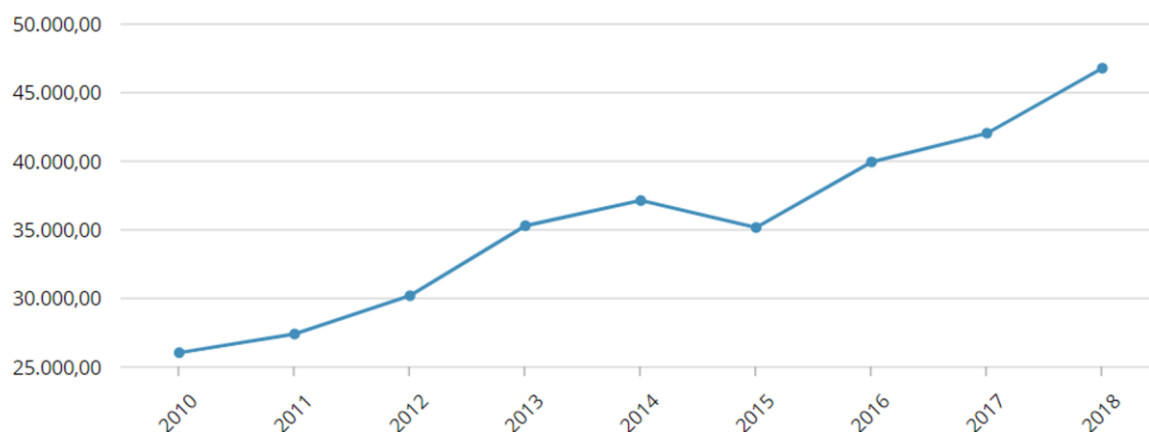
Em sequência ao seu plano de expansão para o escoamento do seu capital, no ano de 2014, a Accor inaugurou mais um empreendimento hoteleiro na RMVPLN, agora no município de Guaratinguetá – SP.

O município de Guaratinguetá, a partir do desenvolvimento das principais rodovias que cortam o Estado de São Paulo, se tornou caminho de passagem obrigatório nas viagens entre os Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro. Como a maioria das pequenas cidades do cone leste paulista, no início da sua constituição, uma indústria rudimentar e caseira até a época do incremento da cultura da cana-de-açúcar e instalação de numerosos engenhos, permitiu com que, anos mais tarde, o município adquirisse destaque entre as demais do Vale do Paraíba pela sua grande prosperidade (QUEIROZ, 2013). Ressalta-se, também, a sua entrada no circuito do turismo religioso, em função da canonização, em 2007, do Frei Galvão.

Não muito diferente de outros municípios da RMVPLN, Guaratinguetá viveu três grandes ciclos econômicos (PORTO, 2006):

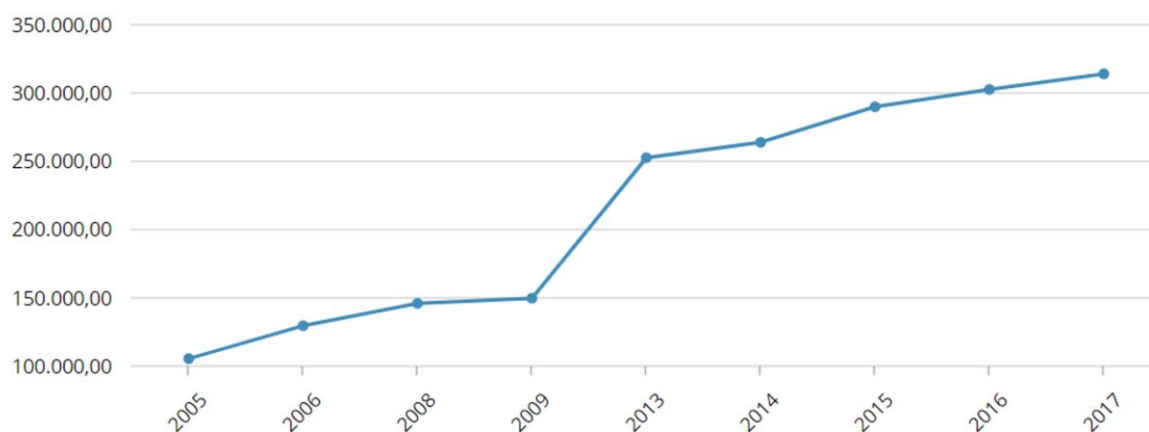
- I. Ciclo do Açúcar: Inicialmente a sua economia foi constituída na produção açucareira estando a frente dos demais municípios do Vale do Paraíba Paulista em função de sua grande prosperidade econômica;
- II. Ciclo do Café: Após a queda do açúcar, em meados do século XIX, iniciou-se paulatinamente a cultura do café. Com a expansão do café em diferentes áreas rurais algumas famílias patriarcais se destacaram, a produção de café cresceu cada vez mais a tal ponto que enriqueceu a cidade atingindo o seu apogeu em 1885;
- III. Ciclo da Produção Agropecuária: Abandonada a cultura canavieira e em decadência a produção de café, provocando o êxodo da população rural e urbana em fins do século XIX para o oeste paulista, inicia-se em Guaratinguetá o ciclo da agropecuária, destacando-se principalmente a produção do arroz e de leite.

Dados do último censo produzido pelo IBGE (2010), mostram que o município de Guaratinguetá possui uma população estimada em 122.505 habitantes que ocupa uma área de unidade territorial de 752,636 Km², correspondendo a densidade demográfica de 148,91 hab/km. A produção do seu PIB é de R\$ 46.849,29 (gráfico 7) e as suas receitas realizadas foram de R\$ 314.633,14171 (×1000), em 2017 (gráfico 8).



Fonte: Elaborado pelo autor, a partir dos dados do IBGE, 2018.

Gráfico 8 – Receitas realizadas Guaratinguetá – SP.



Fonte: Elaborado pelo autor, a partir dos dados do IBGE, 2017.

Assim como os demais municípios, que foram instituídos pela criação da RMVPLN, o município de Guaratinguetá vivencia uma transformação em sua economia, principalmente, na economia de serviços. De acordo com Queiroz (2013), o comércio varejista apresenta uma tendência de expansão, depois da instalação do Buriti Shopping Guará, em 2005, e ainda aponta que o setor de prestação de serviços é a atividade econômica que mais cresce no município de Guaratinguetá.

Ressaltam-se as explicações dos estudos de Petrola e Monetti (2004), ao discutirem a relevância da localização de um shopping center no espaço urbano, como um importante vetor de crescimento e ancoragem para a expansão imobiliária de outros grandes empreendimentos, como, por exemplo, o próprio edifício hoteleiro.

Devido a sua capacidade de atrair consumidores (locais, municipais e, em alguns casos, até regionais), a sua edificação e a sua composição mercadológica, neste caso, a localização, tornam-se artefatos fundamentais para os interesses de expansão e consolidação do capital.

Como observado por Santos Júnior (1992, p. 63):

Os shoppings centers produziram-se, no cenário urbano brasileiro, como símbolos onipresentes de poder. Erigem-se como representação de um novo tempo social, voltados para a criação de um universo de fantasia dirigido para o consumo (SANTOS JÚNIOR, 1992, p. 63).

Nesse sentido, os shoppings são entendidos como propriedades privadas de um ou mais edifícios, distribuídos preponderantemente pelo espaço urbano de forma planejada, sendo, de fato, empreendimentos imobiliários, uma vez que não muito diferente de unidades hoteleiras, visam construir e comercializar as salas, via locação, para gerar lucro aos investidores. Além de importante *locus* ideológico, onde se reproduz a ideologia dos atores sociais hegemônicos, ele também dissemina um padrão de consumo fetichizado, que intensifica a discrepância social, uma vez que suprime do estabelecimento comercial do shopping aqueles que não têm o poder de compra necessário para aquisição das mercadorias comercializadas (ORNELLAS, 2019).

Segundo Pintaudi (1992, p.15-16):

Shopping Center significa um empreendimento imobiliário de iniciativa privada que reúne, em um ou mais edifícios contíguos, lojas alugadas para comércio varejista ou serviços. Distinguem-se umas das outras não somente pelo tipo de mercadoria que vendem (o tenant mix planejado pela empresa prevê a presença de várias lojas do mesmo ramo para permitir a compra por comparação), como também por sua natureza distinta (lojas-âncora e lojas de comércio especializado e serviços – que podem ou não pertencer a redes). A estrutura e funcionamento do empreendimento são controlados por um setor administrativo, necessário para o funcionamento eficaz do SC, o que significa dizer que é o setor cuja responsabilidade é zelar pela reprodução do capital da empresa. Além disso, está a presença de um parque de estacionamento, cujo tamanho depende do porte do empreendimento e da sua localização. Historicamente, esse é um fenômeno característico (ainda que não necessário) das sociedades capitalistas monopolistas (PINTAUDI, 1992, p.15-16).

Incorpora-se a essa análise, o processo de expansão da escala territorial da metrópole a qual revela um aspecto importante, quando sinaliza que há uma mudança nas funções das cidades com renovações e refuncionalização, justamente para possibilitar a resolução da crise de acumulação do modo de produção capitalista (ORNELLAS, 2019).

As três categorias, estrutura, forma, e função, como menciona Lefebvre (2001), conjugadas em um amplo olhar analítico, buscam a compreensão da totalidade pelo movimento

dialético das relações sociais ao longo da história. Dessarte, para clarificar a problemática da metamorfose pela qual a metrópole contemporânea, como um produto social e condição espacial essencial para a reprodução do capital, vem passando, encontramos base nas concepções de Lencioni (2011, p.56):

A forma que a metrópole assume, de maior escala territorial, ao expandir sua região, é central para a acumulação porque ela vem acompanhada da possibilidade de oferecer sobrevida às relações capitalistas, uma vez que a valorização imobiliária que acompanha o espraiamento territorial da metrópole se constitui numa das principais estratégias para a produção e concentração da riqueza social, uma vez, que o predomínio da descontinuidade é estratégico para a reprodução do capital. A sua forma descontínua, por assim dizer, é a expressão, no limite último, da força desmedida do espaço-mercadoria, instrumentalizado pela valorização imobiliária do capital (LENCIONI, 2011, p.56).

O hotel ibis Guaratinguetá-Aparecida (figura 16), dispõe de 80 UH's e está situado na Avenida Juscelino Kubitschek, a 13 minutos da Rodovia Presidente Dutra, a menos de 10 minutos de carro do Seminário Franciscano Frei Galvão, onde acontece a tradicional festa do padroeiro da cidade, a 4 minutos de carro do Centro Histórico de Guaratinguetá e a menos de 3 minutos de carro do Buriti Shopping.

Figura 16 – Fachada hotel ibis Guaratinguetá Aparecida – Guaratinguetá – SP.



Disponível em: <<https://all.Accor.com/hotel/A7V9/index.pt-br.shtml#section-location>>
Acesso 16/12/2020.

O empreendimento é resultado de uma parceria com a construtora Guimarães Torres, que investiu no projeto cerca de R\$ 12.000,00 milhões de reais e que tem como a principal

administradora, uma das operadoras hoteleiras mais conhecidas no Brasil, sendo a Atrio Hotéis³¹. Adiciona-se ao empreendimento, o fato da sua localização espacial (figura 17) ser privilegiada, possibilitando com que o hotel seja um ponto de hospedagem para os romeiros que buscam também a cidade de Aparecida, como roteiro turístico religioso, além da própria cidade de Guaratinguetá.

Harvey 1978 (p.120-121) explica que essa forma como o capital se constitui por meio de uma paisagem física criada no espaço urbano, ocorre porque:

O capital assim chega a representar-se a si mesmo na forma de uma paisagem física criada a sua imagem, criada como valores de uso para aumentar a progressiva acumulação de capital em uma escala crescente. A paisagem geográfica que abarca o capital fixo e imóvel é simultaneamente a glória do desenvolvimento pretérito do capital e uma prisão que inibe o avanço posterior da acumulação, porque a própria construção desta paisagem é antitética da “destruição das barreiras espaciais” e, enfim, inclusive da eliminação do fator espaço pelo fator tempo (HARVEY, 1978, p.120-121).

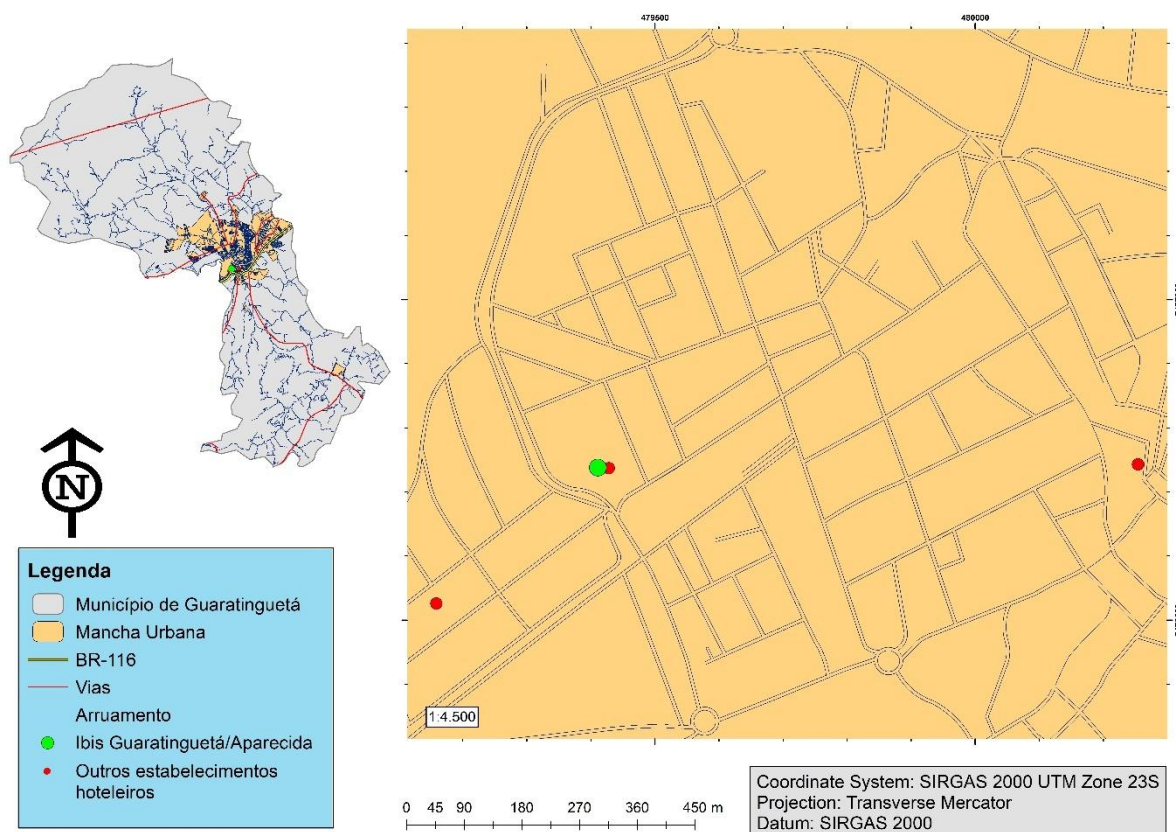
Por esta acepção locacional, Santos (1978) discorre sobre o espaço, a partir da sua Formação Econômica e Social, apresentando-o como uma organização histórica que abarca a totalidade da vida social. Para Santos (1978), essa totalidade corresponde às condições da evolução capitalista, exibida pelas estatísticas da produção e do comércio, discorrida pelas discussões em todos os níveis e pelos mais diversos meios de difusão e aspectos sociais, assim como as desigualdades geradas pelo próprio sistema capitalista.

Para Santos (1979), o espaço, dessa maneira, corresponde às transformações sociais feitas pelos homens:

O espaço reproduz a totalidade através das transformações determinadas pela sociedade, modos de produção, distribuição da população, entre outras necessidades, desempenham funções evolutivas na formação econômica e social, influencia na sua construção e é influenciado nas demais estruturas de modo que torna um componente fundamental da totalidade social e de seus movimentos (SANTOS, 1979, p.10).

³¹ A Atrio Hotéis está no mercado desde 1988 e é especializada no desenvolvimento, implantação e gerenciamento de hotéis de negócios e lazer. Ela possui um modelo de negócios que associa marcas hoteleiras internacionais a um sistema de gestão focado no retorno para o investidor e a manutenção do seu patrimônio. Atualmente, administra mais de 50 empreendimentos hoteleiros, tendo na RMVPLN, a administração dos hotéis ibis Guaratinguetá e ibis Jacaré (ATRIO, 2020).

Figura 17 – Hotel da Accor no Município de Guaratinguetá – SP



Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

Portanto, Santos (1979) compreende o espaço a partir do resultado do desenvolvimento das forças produtivas, das diferentes relações de produção e das necessidades de circulação e distribuição. Neste sentido, as regiões e os lugares não dispõem de autonomia, porém, ao serem funcionais na totalidade espacial, influenciam no desenvolvimento da região e tornam-se reféns do próprio capital.

Sequencialmente, ao seu plano de expansão hoteleiro na Região, no ano de 2016, a Accor inaugurou o seu sétimo empreendimento hoteleiro na RMVPLN, no município de Jacareí – SP.

O município de Jacareí localiza-se no início da Bacia do Rio Paraíba do Sul, no aglomerado urbano de São José dos Campos, entre os dois principais centros urbanos do país, a 78 km da cidade de São Paulo e a 350 km do Rio de Janeiro. Segundo Pires (2011), devido a sua localização privilegiada e à facilidade de escoamento de produtos, Jacareí se tornou nos últimos anos um potencial industrial e logístico, importante para a distribuição do capital na região.

Aproximadamente, 62 km² ou 13% do território do município é área urbanizada. Próximo de 31 km², ou 7% do território, está inundado, ao sul, pela Represa de Santa Branca e ao norte, pela Represa do Jaguari. Seu relevo é irregular, sendo formado por morros, colinas e várzeas (PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, 2002).

Motivado pela sua aceleração industrial, a partir da segunda metade do século XX, com a vinda de empresas de grande porte e grupos multinacionais, o fluxo migratório se tornou intenso, e o crescimento urbano ocorreu através da criação de bairros populares distantes do centro da cidade, uma vez que, neste último, as terras haviam se valorizado muito. Esse processo de industrialização se intensifica com a construção da Rodovia Presidente Dutra, importante vetor de ligação para as relações de produção/capital (PIRES, 2011).

Destaca-se a esse modelo de crescimento urbano industrial, leis que foram criadas durante a segunda metade do século XX, destinadas à regulamentação do mercado de trabalho, medidas protecionistas e com o intervencionismo cada vez maior do Estado na economia, alavancando o processo de industrialização nacional, regional e municipal, que, seguindo um modelo de políticas públicas Keynesianas, acentuava o papel do Estado como propulsor do crescimento nacional e provedor de direitos públicos básicos.

Segundo Bielschowsky (1996), ao citar Celso Furtado, apontava que:

Celso Furtado acreditava que o sucesso da industrialização brasileira dependia fortemente do controle que os agentes nacionais pudessem ter sobre as decisões fundamentais à economia do país. Pensava, por isso, ser indispensável uma ampla participação estatal na captação e alocação de recursos, através de um sistema de planejamento abrangente e de pesados investimentos estatais. Considerava também necessário um controle do capital estrangeiro (BIELCHOWSKY, 1996, p.151).

Nesta lógica, a evolução do município, de acordo com Denis Neto (1996), se deu por meio de três fases distintas:

- Fase 1 (século XVIII): Durante o século XVIII, as vilas do Vale do Paraíba, passagem natural entre as Minas Gerais e o litoral, tornaram-se centros abastecedores da mineração;
- Fase 2 (século XIX): A região foi ocupada extensivamente pela cultura do café, acelerando o processo de urbanização. Foi uma época de riqueza para Jacareí. Essa prosperidade pode ser exemplificada pela alteração do leito do Rio Paraíba do Sul, que foi afastado 404 m da vila por volta de 1850;
- Fase 3 (século XX): A terceira fase vem com a industrialização, a começar de 1940, principalmente com a construção da BR 116 – Rodovia Presidente Dutra e a instalação

em São José dos Campos do CTA, seguido de várias indústrias multinacionais. Desde então, Jacareí consolidou-se como um parque industrial diversificado de alimentos, bebidas, móveis, metalurgia, papel, produtos químicos e tecidos.

Com a construção da BR 116 – Rodovia Presidente Dutra, inaugurada no ano de 1951, um novo vetor passou a orientar o desenvolvimento do município, que de forma acelerada se expandiu em direção à nova rodovia. Ao longo das vias de ligação do núcleo central com a Dutra, interpolam-se indústrias e bairros populares (CUNHA, 2003). O surgimento das primeiras indústrias no município de Jacareí é datado do final do século XIX e início do século XX. Inicialmente, concentravam-se em sua maioria, fábricas têxteis e com o passar do tempo, o setor industrial foi se diversificando.

Como apontado por Ricci (2002, p. 51):

Em 1879 começou a fábrica de meias Malharia Nossa Senhora da Conceição S/A, que alguns autores locais indicam ter sido uma indústria pioneira na fabricação de meias do Brasil. Com maquinário de origem holandesa e francesa a sua produção era de 13 a 14 mil dúzias de meias sem costura por ano destinada principalmente para as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. A mão de obra utilizada era de trabalhadores nacionais, porém os mestres eram estrangeiros com 67 operários no início das operações, passou a cerca de 140 no início do século e a cerca de 300 em meados da década de 1910 (RICCI, 2002, p. 51).

Os diferentes ramos de atuação das indústrias, instaladas em Jacareí, são bastante diversificados, desde indústrias metalúrgicas, vidreiras e químicas, até fabricantes de gases e bebidas. Os maiores ramos de atuação das indústrias são a fabricação de roupa, de artigos e estruturas de madeira e a metalúrgica. Porém, as empresas com maior faturamento e que possuem as maiores plantas, hoje instaladas e em operação, são as de bebidas e de papel e celulose (MASCARENHA, 2006).

Entretanto, assim como os demais municípios da RMVPLN, analisados nesta tese, alvos da instalação da Accor na RMVPLN, a cidade de Jacareí também viu a sua economia se transformar de uma economia predominantemente industrial, para uma economia de serviços (quadro 9). Em uma análise comparativa com os municípios de São José dos Campos e Taubaté, por exemplo, nota-se a participação significativa da economia de serviços em Jacareí.

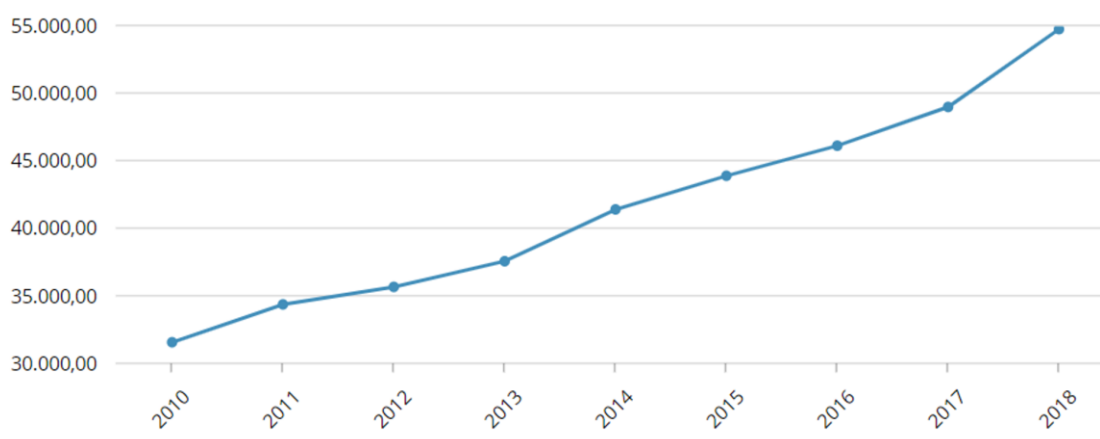
Quadro 9 – Comparação do valor adicionado por ramo de atividade em porcentagem.

Município	São José dos Campos	Taubaté	Jacareí
Indústria	45,35%	43,33	42,77
Serviços	54,60%	56,52	56,98%

Fonte: Elaborado pelo autor (2020), a partir de dados do SEADE (2020).

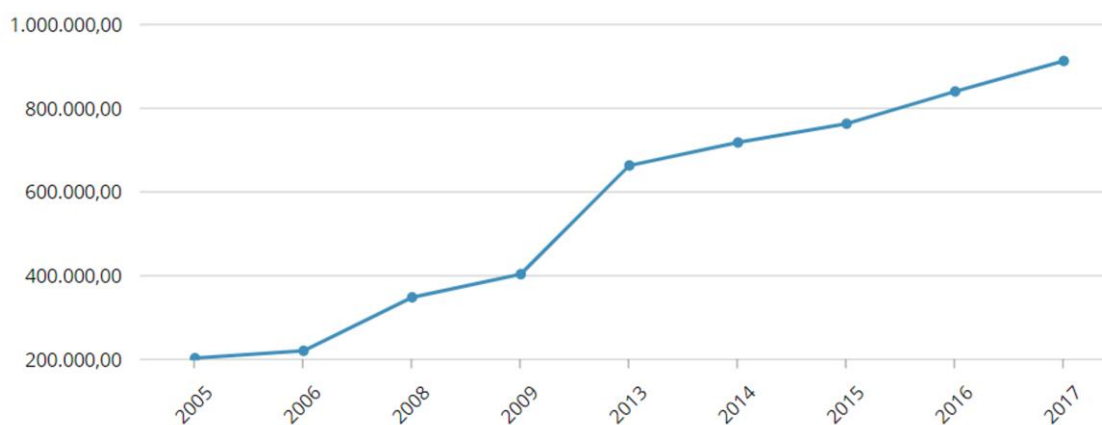
De acordo com o último censo, produzido pelo IBGE (2010), o município de Jacareí tem uma população estimada em 235.416 habitantes que ocupam uma área de unidade territorial de 464,272 Km², contando com uma densidade demográfica de 454,94 hab/km. A produção do seu PIB é de R\$ 54.796,98 (gráfico 9) e as suas receitas realizadas foram de R\$ 915.153,68112 (×1000), em 2017 (gráfico 10).

Gráfico 9 – PIB Jacareí – SP.



Fonte: Elaborado pelo autor, a partir dos dados do IBGE, 2018.

Gráfico 10 – Receitas realizadas Jacareí – SP.

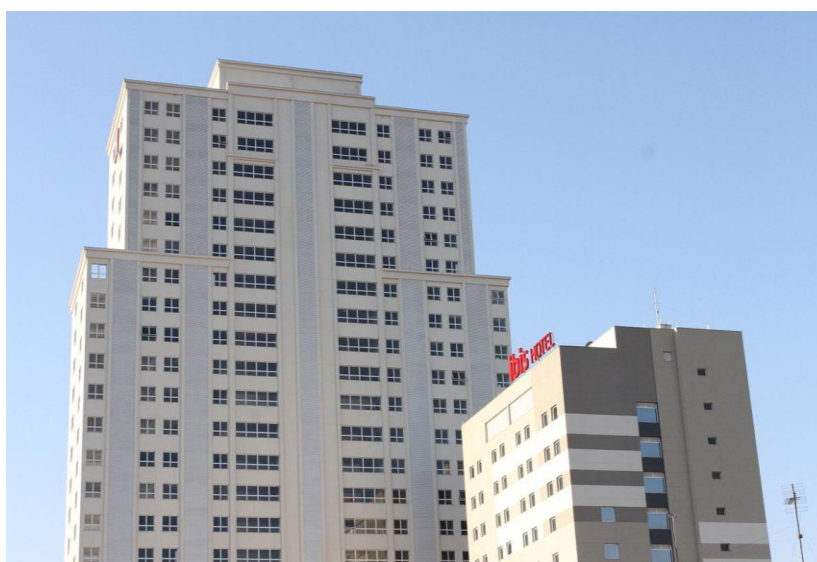


Fonte: Elaborado pelo autor, a partir dos dados do IBGE, 2017.

Atrelado ao plano de metas de expansão do seu parque hoteleiro na RMVPLN, e a estratégia de expandir a bandeira econômica a cidades com potencial de crescimento e demanda por hospedagens de padrão internacional, a Accor inaugurou, no ano de 2016, o seu oitavo empreendimento hoteleiro na RMVPLN e o primeiro no município de Jacareí, o hotel ibis Jacareí.

O hotel ibis Jacareí (figura 18) dispõe de 130 UH's e está situado na Rua Tiradentes, a 14 minutos da Rodovia Presidente Dutra, a 5 minutos a pé do Jacareí Shopping Center e a 12 minutos de carro do Teatro Municipal de Jacareí. O empreendimento foi construído em parceria com a construtora Costa Norte e está acoplado ao complexo comercial Boulevard Jacareí Office & Mall, que inclui, além do hotel, uma torre comercial e um shopping, sendo considerado um dos principais empreendimentos de uso misto da RMVPLN.

Figura 18 – Fachada hotel ibis Jacareí – SP, tendo, ao fundo, o Boulevard Jacareí Office & Mall.



Disponível em: < <https://all.Accor.com/hotel/8637/index.pt-br.shtml#section-location>>

Acesso 16/12/2020.

A sua construção, atrelada ao modelo de empreendimento misto, nos possibilita compreender e tecer críticas ao processo de comercialização do “espaço/mercadoria”, já exaurido na presente tese, e que se produz e reproduz na sociedade, produzindo o que Carlos (2005) denomina de “simulacros no espaço”, que são consumidos através do turismo e do lazer, novos espaços produzidos para satisfazer o bem-estar da sociedade em seu momento de não trabalho, sendo locais de uso temporário.

Esses novos espaços, na maioria das vezes, segregam e dividem a sociedade entre os que podem e os que não podem consumi-lo. Ir ao Shopping, ou se hospedar em um hotel de

rede internacional, são exemplos típicos de que certos lugares (privados principalmente) são construídos para determinados públicos, é o que se pode chamar de “enclaves fortificados” (CARLOS, 2005).

Segundo Padilha (2006), o lazer e o turismo hoje constituem uma nova forma de mercadoria, que aparecem como programa, presas ao universo do consumo do espaço. Inúmeras discussões apontam sobre a real existência de um “tempo-livre”, pois, atualmente, o momento de “descanso” é permeado por atividades ligadas ao capital, que modela o sujeito de acordo com os seus interesses, ou seja, a manutenção da alienação exercida no momento de trabalho.

Ainda segundo Padilha (2006), a ideia do lazer, pode ser caracterizada como um tempo para o consumo irrefletido e manipulado pela lógica capitalista, que prioriza o lucro para alguns, e a transformação de tudo em mercadoria vendável. É o caso da vivência do “tempo-livre” em shopping centers ou de “descanso” em hotéis.

De acordo com Carlos (2005, p. 180),

o turismo e o lazer que se transformaram em mercadoria, como consequência da separação do tempo de trabalho/não trabalho, unem-se de modo inexorável pela mercantilização dos espaços, que os direcionam e os reproduzem para auferição do lucro, o lazer se transforma em atividade geradora de lucro (...) (CARLOS, 2005, p. 180).

Maraschin (2008) ainda mensura a valorização do capital imobiliário causado por um shopping center ou um empreendimento hoteleiro, descrevendo também alterações nos padrões de acessibilidade, mudanças no perfil socioeconômico da população residente no entorno, bem como na dinâmica imobiliária existente.

Assim como os demais empreendimentos hoteleiros analisados até aqui, destaca-se o fato da sua localização espacial (figura 19) ser estratégica, possibilitando com que o hotel seja um ponto de hospedagem e de negócios, agrupando em um único espaço, além da unidade hoteleira, também o seu complexo comercial – Boulevard Jacareí Office & Mall.

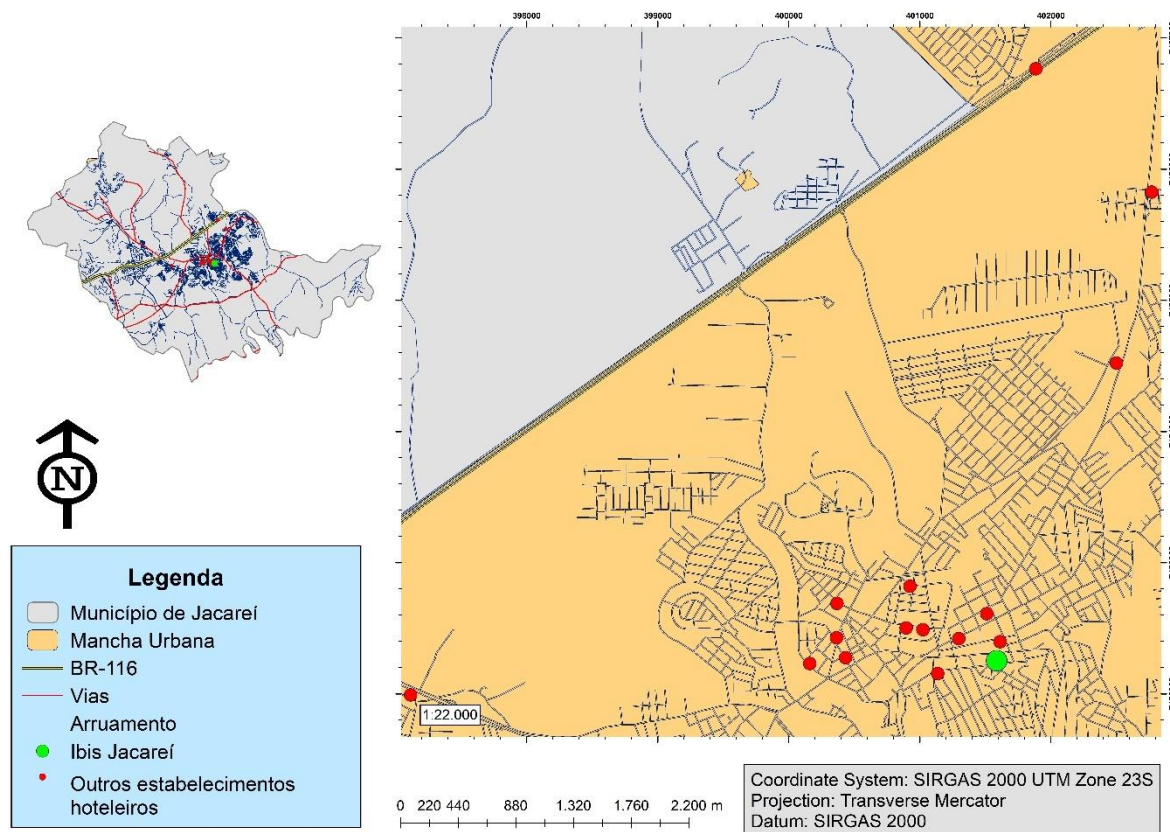
Neste sentido, o mercado se insere no fenômeno da ocupação urbana por meio do capital imobiliário. E essa discussão acerca do capital imobiliário, suscita revisão do papel do elemento terra na análise que envolve o entendimento da economia urbana. De acordo com Gottdiener (1996, p.18):

[...] “agora a terra pode ser considerada como o ambiente construído tendo seus maiores retornos dos investimentos advindos dos empreendimentos urbano, comercial e residencial. O valor da terra que produz riqueza hoje não

é a qualidade do solo, mas a localização propriamente dita, um fenômeno bastante curioso” (GOTTDIENER, 1996, p.18).

Portanto, os movimentos e ações do capital imobiliário presentes no município de Jacareí, se apresentam como fatores hegemônicos na compreensão das formas de apropriação e distribuição dos espaços urbanos. E nesta lógica, como parte do plano de investimentos nos principais municípios em que estão inseridos empreendimentos da Accor na RMVPLN, o município de Lorena – SP, torna-se o mais recente na construção dos dois últimos empreendimentos hoteleiros instalados pela Accor na Região.

Figura 19 – Hotel da Accor no Município de Jacareí – SP.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

O município de Lorena está localizado na RMVPLN e seu índice de desenvolvimento urbano é da ordem de 0,807, de acordo com os dados do SEADE (2020), coletados no período do ano 2000.

Segundo Sá e Siqueira (2016), a história de Lorena inicia-se a partir da fundação da cidade de São Paulo, em 1554, com a busca de ouro pelos bandeirantes e que seguem em expedições pelos sertões paulistas. Os bandeirantes ao chegarem ao Vale do Paraíba Paulista,

estabeleceram pontos de apoio às suas expedições, levando assim ao surgimento de Lorena, que nasce em função da travessia do Rio Paraíba pelos bandeirantes.

O local inicialmente se estruturou como um porto, servindo de posto de paradas e de trocas. Este porto foi denominado de Guaypacaré. Em meados de 1695, os bandeirantes Bento Rodrigues Caldeira e João de Almeida e Pedro da Costa Colaço ali fixaram moradia, dando início às plantações, tão fundamentais na época, para o abastecimento dos viajantes. O primeiro núcleo de povoação surgiu por volta do ano de 1705 (NUNES, 2018).

Segundo Rodrigues (2000), a localidade que até então pertencia à Vila de Santo Antônio de Guaratinguetá, progrediu de maneira acelerada e consolidou-se tanto como Arraial ou Roças de Bento Caldeira ou Bento Rodrigues, quanto como Terras do Porto de Guaypacaré ou Hepacaré ou, apenas, Arraial do Guaypacaré. Foi esse local denominado berço do núcleo do povoado que daria origem à hoje cidade de Lorena (EVANGELISTA, 2001).

Devido a sua localização estratégica na região e por estar integrada a rodovias federais e estaduais como a Rodovia Presidente Dutra (São Paulo – Rio de Janeiro), a BR-116 (Rio Grande do Norte – Rio Grande do Sul), a Fernão Dias (São Paulo – Belo Horizonte), a Ayrton Senna (São Paulo – Jacareí), a Dom Pedro I (Jacareí – Campinas) e a BR-459 (Lorena – Itajubá), o município de Lorena se tornou, nas últimas décadas, um referencial estratégico para o escoamento do capital produzido na RMVPLN (CARVALHO; RIBEIRO; SILVA, 2009).

Segundo dados do IBGE (2018), nota-se que a maior parte da economia produzida no município de Lorena está representada pelo setor de serviços (quadro 10).

Quadro 10 – Participação nos setores da economia – Lorena – SP.

Setor	2009	2010	2011	2012
	Valor Adicionado (R\$ x 1.000,00)	Valor Adicionado (R\$ x 1.000,00)	Valor Adicionado (R\$ x 1.000,00)	Valor Adicionado (R\$ x 1.000,00)
Agropecuária	8.952	11.974	18.568	14.351
Indústria	399.614	452.325	449.685	412.770
Serviços	662.745	738.807	800.685	890.687
Total	1.071.311	1.203.106	1.268.938	1.317.808

Fonte: Elaborado pelo autor, a partir dos dados do IBGE, 2018.

Ainda de acordo com dados do IBGE (2018), em relação aos setores secundário e terciário, respectivamente, o município possui um considerável número de indústrias,

comércios e serviços, com diversos ramos, servindo de base para projeções futuras de crescimento e expansão econômica (quadro 11).

Quadro 11 – Estabelecimentos Comerciais – Lorena – SP.

Estabelecimentos	1991	2000	2005	2006	2007	2008	2009
Comércio	333	490	633	663	669	679	724
Serviços	223	429	445	469	472	505	522
Indústria	102	116	131	152	139	145	149

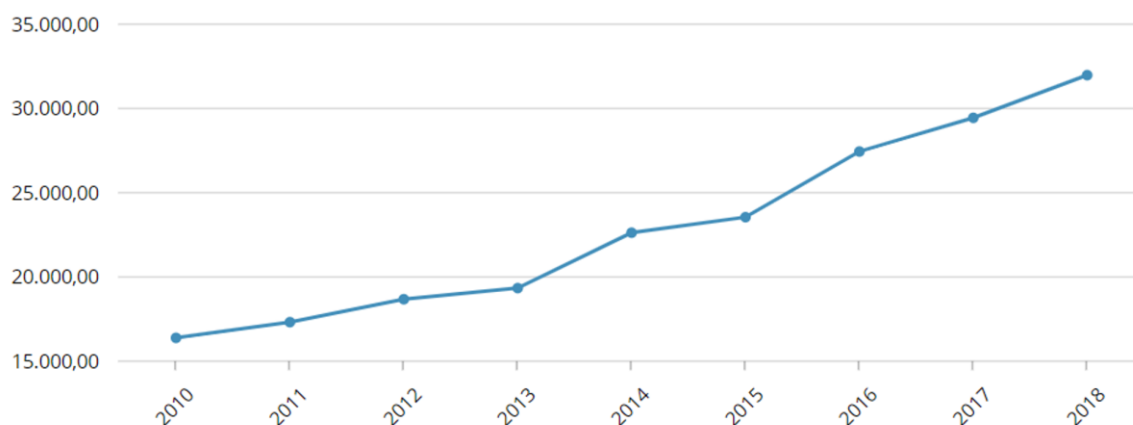
Fonte: Elaborado pelo autor, a partir dos dados do IBGE, 2018.

Por esta lógica de crescimento, o município de Lorena viu a sua economia expandir, em especial, quando empresas de capital estrangeiro passaram a se instalar na cidade, transformando a sua economia tradicional em uma economia moderna. A citação a seguir de Chenery (1981 apud SOUZA, 2007, p. 6) nos possibilita melhor compreender essa mudança:

Pode-se considerar que o desenvolvimento econômico é um conjunto de transformações intimamente associadas, que se produzem na estrutura de uma economia, e que são necessárias à continuidade de seu crescimento. Essas mudanças concernem à composição da demanda, da produção e dos empregos, assim como a estrutura do comércio exterior e dos movimentos de capitais com o estrangeiro. Consideradas em conjunto, essas mudanças estruturais definem a passagem de um sistema econômico tradicional a um sistema econômico moderno (CHENERY, 1981 apud SOUZA, 2007, p. 6).

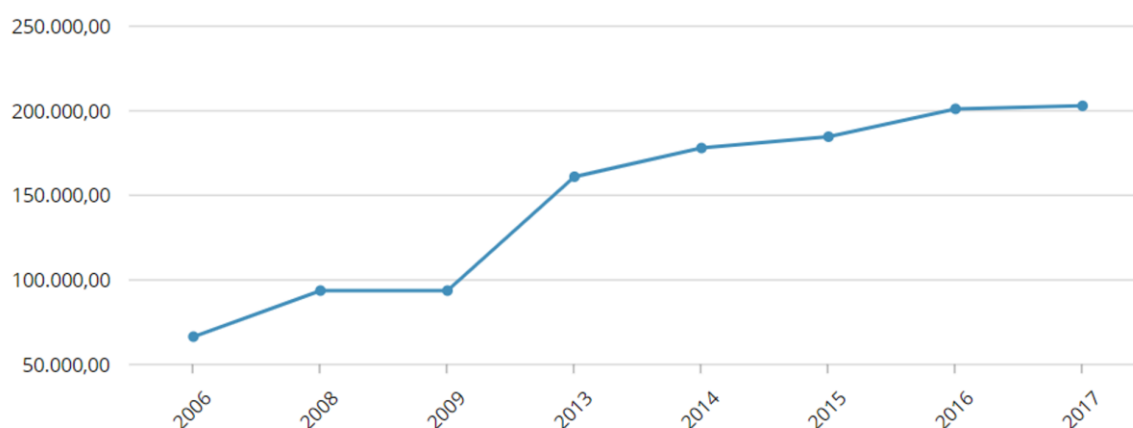
Em consonância com a expansão da economia do município, segundo o último censo produzido pelo IBGE (2010), Lorena tem uma população estimada em 89.125 habitantes que ocupam uma área de unidade territorial de 414,160 Km², contando com uma densidade demográfica de 199,29 hab/km. A produção do seu PIB é de R\$ 32.021,36 (gráfico 11) e as suas receitas realizadas foram de R\$ 203.443,38155 (×1000), em 2017 (gráfico 12).

Gráfico 11 – PIB Lorena – SP



Fonte: Elaborado pelo autor, a partir dos dados do IBGE, 2018.

Gráfico 12 – Receitas realizadas Lorena – SP



Fonte: Elaborado pelo autor, a partir dos dados do IBGE, 2017.

A expansão hoteleira da Accor na RMVPLN tem no hotel ibis Lorena e ibis Budget Lorena, (figura 20), os seus dois últimos edifícios hoteleiros consolidados. Juntos, os dois hotéis que estão localizados no Eco Valle Shopping, têm em seu edifício um novo conceito conjugado, que inclui duas bandeiras em um mesmo edifício, o hotel ibis e o hotel ibis Budget. Os dois edifícios dispõem juntos de 200 UH's e estão situados na Estrada Chiquito de Aquino, estando a 15 minutos do terminal de ônibus, a 10 minutos do centro da cidade e a 2 minutos de carro da Rodovia Presidente Dutra.

O formato inovador de hotelaria conjugada, em que dois hotéis são construídos dentro de um mesmo complexo é o primeiro da Accor, inaugurado no município, fruto do resultado da excelente localização, no eixo São Paulo – Rio de Janeiro – Minas Gerais, da prospecção do

crescimento turístico religioso da região e, principalmente, da Lei de Incentivos para o Setor Hoteleiro, elaborado pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação do município.

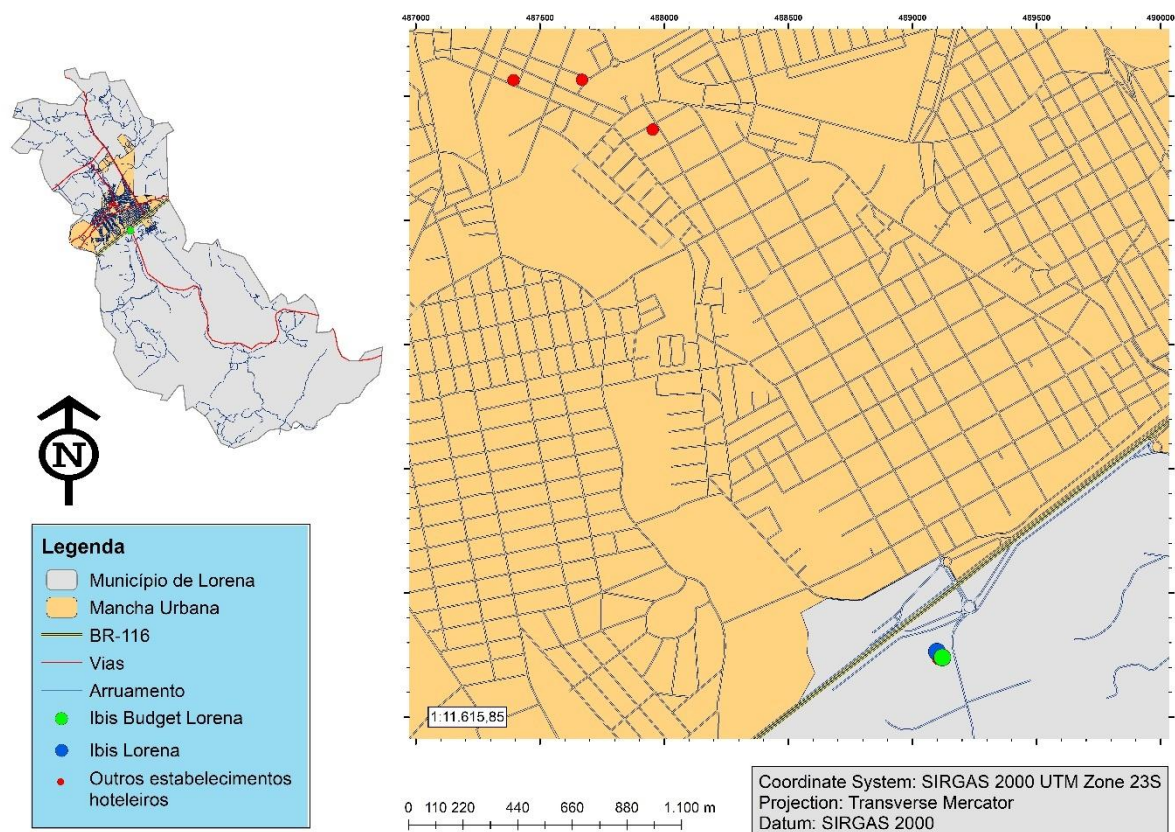
Figura 20 – Fachada dos hotéis ibis e ibis budget Lorena – SP.



Disponível em: < <https://all.Accor.com/hotel/8637/index.pt-br.shtml#section-location> >
Acesso 16/12/2020.

Neste sentido, ao analisarmos a construção de dois empreendimentos hoteleiros da Accor no município de Lorena, devemos também observar diferentes aspectos que envolveram a instalação espacial da Accor no município (figura 21). O mais relevante deles a ser considerado, trata-se da crítica que compomos com relação ao papel do Estado como facilitador da entrada do capital estrangeiro no município.

Figura 21 – Accor no Município de Lorena – SP.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

Conforme dados da Prefeitura Municipal de Lorena (2018) na busca pela atração de novos investimentos para o município, em 08 de maio de 2014, a Prefeitura Municipal de Lorena dispôs novas orientações acerca da concessão de incentivos tributários e outros benefícios para a instalação de estabelecimentos hoteleiros, por meio da Lei Complementar de nº 178³², de 08 de maio de 2014, pela qual consubstanciou a atração do novo investimento para a cidade, a partir da autorização e a exoneração de incentivos tributários e outros benefícios para a instalação de estabelecimentos hoteleiros em Lorena. Com ela, as construtoras e incorporadoras hoteleiras poderiam obter até 10 anos da isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU); Taxas de aprovação de plantas; Taxas de licença para localização e funcionamento; Imposto de Transmissão de bens Imóveis (ITBI) e redução de ISS em 2%.

³² Lei complementar nº178, de 08 de Maio de 2014, dispõe sobre a concessão de incentivos tributários e outros benefícios para a instalação de estabelecimentos hoteleiros neste município de Lorena e dá outras providências. Em seu artigo 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a conceder os incentivos tributários e outros benefícios previstos nesta Lei Complementar, às empresas que operem no ramo hoteleiro, notadamente pousadas, hotéis fazenda, pensões e similares que pretendam instalar-se no Município de Lorena.

Neste sentido, a discordância dirigida a esse modelo, materializado nesta tese, se simboliza pela compreensão do Estado só estar separado da lógica e das forças que o constitui e o estrutura – nas relações reais de produção – na aparência.

Isso porque o Estado surge como um terceiro, um outro, um elemento externo e central para os mecanismos de controle. Como aponta Mascaro (2013, p. 18), “sem o Estado, o domínio do capital sobre o trabalho seria um domínio direto”.

Portanto, segundo Sawaya (2018), o Estado, como outro agente impessoal, sem aparentemente evidenciar nenhum capital individual, assegura e mantém o controle e as relações de produção em funcionamento. Ele não representa nenhum capital em particular, nenhum capitalista em questão, mas o capital em geral, na medida e na forma que organiza as relações capitalistas de produção, dentro das normas e dos limites do capital, campo em que as frações de classe estão em disputa.

O Estado é também agente que serve aos interesses do capital estrangeiro, fornece as bases jurídicas e legais para que a sua forma de reprodução e acumulação de capital ocorra sem “coação explícita”. Assim, ele se torna o mecanismo totalizador que organiza a sociedade, ordena o movimento do capital em geral num contraditório em relação aos interesses particulares (SAWAYA, 2018). “As determinações materiais diretas da ordem reprodutiva do capital são totalmente complementadas pela abrangente estrutura política de comando das formas estatais do capital” (MÉSZÁROS, 2015, p. 87).

Mészáros (2002, p.108) ainda complementa que:

O Estado moderno altamente burocratizado, com toda a complexidade do seu maquinário legal e político, surge da absoluta necessidade material da ordem sociometabólica do capital, e depois, por sua vez – na forma de uma reciprocidade dialética – torna-se uma precondição essencial para a subsequente articulação de todo o conjunto. Isso significa que o Estado se afirma como pré-requisito indispensável para o funcionamento permanente do sistema do capital, em seu microcosmo e nas interações das unidades particulares de produção entre si [...] (MÉSZÁROS, 2002, p.108).

Portanto, se o Estado capitalista é assim constituído, torna-se claro que a sua robustez justamente se consolida na associação entre o econômico e o político, numa simbiose perfeita e nunca desvinculada. Isto porque o poder econômico está intrinsecamente relacionado ao poder político das frações de classe no bloco de poder que determina sua ação concreta.

O Estado é, desta forma, “atravessado necessariamente pela [...] dinâmica das relações sociais em disputa. Instituições do Estado podem ser apropriadas ou influenciadas de forma

majoritária por pressões de grupos ou classes específicas, fazendo com que a política estatal seja amplamente favorável aos seus interesses” (MASCARO, 2013, p.47).

Sawaya (2018) complementa essa discussão ao analisar que o poder de determinada classe ou grupo pertencente de interesse, por dentro do Estado, se corporiza no controle necessário sobre seus aparelhos, sobre a burocracia, sobre a forma e a estrutura aparentemente autônoma, mas que efetiva as ações políticas econômicas e sociais concretas.

Desta forma, não é necessariamente o enfraquecimento ou a anulação do Estado que realmente interessa às frações de classe, mas o controle dos aparelhos e da burocracia para, em um ambiente aparentemente técnico democrático, estabelecer ou defender políticas econômicas e sociais de seu próprio interesse.

Por isso, o capital em sua forma material, representado pela corporação, precisa do Estado, pois o Estado precisa estar dentro dele (SAWAYA, 2018).

Como aponta Poulantzas (1985, p.152-162):

O estabelecimento da política do Estado deve ser considerado como resultante das contradições das classes inseridas na própria estrutura do Estado. [...] o Estado é o lugar de organização estratégica da classe dominante em sua relação com as classes dominadas. É um lugar e um centro de exercício do poder, mas que não possui poder próprio (POULANTZAS, 1985, p.152-162).

Portanto, no capitalismo moderno, o Estado torna-se o lugar do exercício do poder de controle, sobre o processo de acumulação de capital. Pois é justamente nele, em que são definidas as estratégias e as políticas econômicas que organizam a acumulação e a expansão do capital.

Conclui-se, assim, que a relação entre os edifícios hoteleiros construídos e instalados na RMVPLN, desde o final dos anos 1970 (ainda enquanto Vale do Paraíba Paulista), pela Accor, segue uma lógica fundamentada em quatro importantes aspectos, analisados nesta tese

O primeiro em que trata da produção do espaço urbano e a constituição da RMVPLN, a partir da formação dos seus sistemas intraurbanos. Neste sentido, buscou-se compreender os diferentes aspectos que envolvem a formação do território e a sua territorialidade, a partir da inserção do capital.

Por esta lógica, os questionamentos inicialmente levantados, como “Quem são os agentes responsáveis pela produção do espaço urbano e que estratégias desempenham no processo de produção da região? Qual o papel do Estado como regulador do solo urbano e principal responsável pela inserção do capital? E como a RMVPLN vem se consolidando como vetor de crescimento e desenvolvimento econômico regional?”, puderam ser respondidos e

analisados, à medida que os aportes teóricos conceituais foram substancializados nas análises realizadas.

A segunda lógica perpassa pelas observações estabelecidas em torno da seletividade espacial e a especialização da economia de serviços na RMVPLN. Por meio das análises dos princípios da seletividade espacial – o meio técnico científico-informacional e à compreensão das novas dinâmicas da sociedade e do território, os espaços da globalização e a regionalização edificada a partir da economia de serviços, constatamos, previamente, que a economia regional e a economia de serviços foram adicionalmente potencializadas, devido a expansão da malha do eixo da Rodovia Presidente Dutra.

Inquietações iniciais, como: Qual é o papel exercido pela economia de serviços, a partir das cidades que compõem a RMVPLN no desenvolvimento econômico do seu território? Como a economia regional terciária ganhou escala de produção global e por que algumas cidades são mais propícias que outras para a especialização do setor hoteleiro, puderam ser respondidas, à medida que dados a respeito do número de empresas por setor no Estado de SP, assim como a evolução da participação dos setores econômicos e o Produto Interno Bruto da RMVPLN, foram perscrutados.

Sequencialmente, a terceira lógica fundamentada nesta tese, tratou de analisar os princípios da localização espacial, buscando compreender as questões relacionadas à produção de localizações, o lugar como produto, os aspectos relacionados à troca, ao comércio e ao consumo, bem como as teorias locacionais com ênfase no comércio que surgem com o advento do capitalismo e da necessidade por parte da classe dominante de planejar o uso racional e lucrativo do espaço, a fim de alcançar o “resultado esperado”.

Neste sentido, constatou-se que as interações espaciais das grandes corporações multifuncionais e multilocalizadas, que promovem intencionalmente a escolha de determinados lugares em detrimento de outros, é deliberadamente proposital, e tem em sua gênese, diferentes atores. Nosso inquietamento decorreu de reflexões iniciais como: Quais são os principais aspectos econômicos de troca, consumo e comércio, que aproximam as grandes corporações para aportarem investimentos em determinadas regiões e como a produção de localizações, motivadas pelo capital estrangeiro, permitiu com que as cidades estudadas se tornassem propícias para a construção e expansão de novos empreendimentos hoteleiros da Accor? Inicialmente, buscamos responder a essas questões observando conceitos e teorias acerca da economia e as suas diferentes formas de reprodução no espaço urbano.

Por fim, a quarta e última lógica tratou do nosso objeto central do presente estudo, que é a Accor na dinâmica do capital imobiliário hoteleiro na RMVPLN. Constatamos inicialmente

que, como produtos imobiliários, novas unidades hoteleiras inserem-se de uma maneira acelerada no circuito de valorização do capital, estabelecendo-se como mercadorias e orientando a própria sobrevivência e expansão do capitalismo. A dinâmica atual socioespacial da RMVPLN e as características do capitalismo contemporâneo, provocaram um tensionamento de reestruturação imobiliária, processo esse heterogêneo e amplo, que se deu a partir de duas perspectivas: a primeira sendo a própria reestruturação espacial (novas formas e funções do imóvel e a revisão de seu papel estruturante junto à sociedade e ao espaço) e a segunda sendo reestruturação produtiva (novas maneiras de construir e administrar o produto imobiliário hoteleiro).

4.6 Agentes Hoteleiros – A Visão de Gestores das Unidades Hoteleiras Accor

Nos dedicamos ao longo da presente tese, em investigarmos e compreendermos a dinâmica do capital hoteleiro, constituído na RMVPLN, por meio das unidades hoteleiras de negócios da Accor.

Como unidades de negócios, constatamos que a Accor se instalou de forma muito planejada no território da RMVPLN, aproveitando da sua localização privilegiada, e da própria especialização do ramo hoteleiro, que, a partir da década de 1970, atraídas por políticas públicas de âmbito nacional, regional e municipal, expandiu de forma veloz a sua participação no circuito de valorização do capital, se consolidando como um produto imobiliário que gera lucro e atende aos interesses do capital.

Propusemos, à essa discussão, um exame técnico a respeito do papel que a dinâmica socioespacial e as características do capitalismo contemporâneo têm levado diferentes setores, da economia urbana e regional, a um movimento de reestruturação produtiva, sendo esse processo extremamente complexo, amplo e articulado, que tem se firmado a partir de diferentes variáveis.

Dentre essas variáveis, averiguamos que a reestruturação espacial e a reestruturação produtiva, foram fundamentais para a forma como se constrói e administra o produto imobiliário hoteleiro. Adicionalmente, aferimos que a Rodovia Presidente Dutra, como um importante circuito estruturador do espaço urbano-regional da RMVPLN, favoreceu a existência de uma combinação propícia aos interesses de diferentes atores, naquilo que se refere as propensões do capital imobiliário, vinculados a segmentos econômicos e convergidos, posteriormente, para o produto imobiliário hoteleiro.

Por meio das nossas análises, constatamos que os interesses do capital, muitas vezes, estão relacionados a forma como ocorre a distribuição espacial dos modos de reprodução capitalista, podendo ser ela observada a partir das questões regionais e locais. Nesta perspectiva, as questões regionais definem as formações das demandas, os ciclos de demandas e as lógicas dominantes. Enquanto as questões locais determinam as especificidades do lugar, sua produção, sua formação como espaço vivido. Essas duplas relações se engendram na definição das centralidades e das distribuições e formação das áreas hoteleiras.

Neste sentido, tratamos neste último item da referida tese, do resultado das entrevistas realizadas com os agentes hoteleiros (gerentes gerais) dessas unidades de negócios e seus representantes, na busca da compreensão de perguntas que nortearam a nossa pesquisa.

Estas entrevistas foram realizadas no período de dezembro de 2021 até maio de 2022, durante as quais foi possível constatar a relação existente entre a localização da Accor na Região e a expansão da economia de serviços e das atividades econômicas na RMVPLN. O seu principal condutor e propulsor econômico foi o eixo da Rodovia Presidente Dutra, que causou conjunção da reprodução do uso e da ocupação do solo urbano.

Nosso roteiro de entrevistas semiestruturada (apêndice I) contou com perguntas norteadoras, que nos possibilitaram uma análise crítica sobre o nosso problema de pesquisa, a nossa pergunta de partida e a nossa hipótese. Por esta lógica, tratamos de validar as questões propostas nesta tese e, a partir delas, materializar o nosso entendimento sobre o nosso objeto de estudo, sendo a Accor na dinâmica do capital hoteleiro.

Ao todo, nove hotéis foram selecionados e convidados a participar da pesquisa, respeitando ao parecer aprovado e consubstanciado pelo Comitê de Ética e Pesquisa (CEP), por meio do Número do Parecer: 5.034.455 (apêndice III). Durante todo o processo de entrevistas, seguindo as orientações do CEP, todo e qualquer desconforto, que eventualmente pudesse ser causado, foi totalmente minimizado, uma vez que, durante a coleta de dados, as entrevistas foram conduzidas de forma a deixar sempre o participante da pesquisa o mais confortável possível. Portanto, a forma de falar e questionar o entrevistado durante todo o processo, bem como o respeito ao participante em querer ou não responder a questões mais pessoais ou constrangedoras, fora cumprido de forma ética e respeitosa. Outro aspecto a ser ressaltado é que as entrevistas se viabilizaram com o consentimento da empresa (apêndice IV).

Neste sentido, considerando as oito possíveis entrevistas, quatro gerentes gerais, responsáveis por seis unidades, aceitaram e foram entrevistados, durante o período de dezembro de 2021 até maio de 2022. O Gerente Geral das unidades ibis Colinas e Mercure Colinas em São José dos Campos (SP), o Gerente Geral das unidades Novotel São José dos Campos e ibis

Dutra São José dos Campos (SP), o Gerente Geral da unidade ibis Styles Taubaté (SP) e a Gerente da Unidade ibis Guaratinguetá Aparecida (SP). Devido à pandemia, provocada pelo novo coronavírus (COVID- 19), além das mudanças gerenciais ocorridas em quatro unidades hoteleiras ibis Jacareí, ibis Taubaté (SP) e ibis e ibis Budget Lorena (SP), não fora possível neste período, entrevistar os gestores dessas unidades. Todavia, a presente tese complementou as suas análises técnicas, inserindo em seu quadro de entrevistas, o Vice-Presidente Sênior de Operações da Accor no Brasil TIF (Design Technical Service), o Vice-Presidente Sênior de Desenvolvimento, Negócios e Relações com Investidores para América do Sul e o Diretor de Franquias e Desenvolvimento para a Accor no Brasil.

Com isso, minimizaram-se os impactos das ausências desses entrevistados e foi possível compreender, por uma outra perspectiva, o posicionamento estratégico que cada unidade hoteleira, mas sobretudo, a área estratégica da companhia, responsável direta pelas relações com as incorporadoras e investidores, em relação à inserção dessas unidades de negócios na RMVPLN.

Portanto, a partir das respostas obtidas, foi possível verificar como cada unidade hoteleira analisa as questões referentes ao posicionamento da sua unidade de negócios, a contar de diferentes análises e perspectivas. E, complementar, com uma análise mais ampla e diretamente vinculada ao capital hoteleiro, por meio dos diretores entrevistados.

Perguntamos, inicialmente aos entrevistados (gerentes) – Quais motivos levaram a expansão das unidades hoteleiras da Accor na Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte? Destacamos, nesta primeira pergunta, alguns apontamentos importantes feitos pelos gestores das unidades hoteleiras da Accor, que sinalizaram o motivo dessa expansão como sendo: o crescimento do polo industrial, tecnológico e aeroespacial na região, o próprio potencial socioeconômico da região, além da facilidade de acesso proporcionada por uma das rodovias mais importantes do país – a Rodovia Presidente Dutra.

Como discutimos ao longo da presente tese, logo após a instituição da RMVPLN e a proposta de consubstanciação da Macrometrópole Paulista, além da execução de um planejamento integrado com proposição do Plano de Ação da Macrometrópoles (PAM), as questões em torno das infraestruturas viárias no Estado de São Paulo foram colocadas como importantes vetores territoriais de desenvolvimento urbano-regional e obtiveram importante escala de força e crescimento na região (TAVARES, 2016).

Ratificamos que a expansão das unidades hoteleiras da Accor na Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, também, é resultante de um importante movimento de realocação espacial e social da indústria no Estado de São Paulo, a começar da década de 1970.

Como nos aponta Lencioni (1994, p.201), a “política de descentralização industrial significou, sobretudo, dispersão abrangendo um raio de cerca de 150 km, a partir da capital e indo além dessa distância ao longo dos principais eixos rodoviários”.

Na visão dos diretores, dois pontos se somam a essa análise. A primeira, o fato da Accor “ouvir o mercado” e entender que unidades hoteleiras do segmento econômico apresentavam grande potencial de crescimento na região. Isso se dá pelo considerado “baixo risco de investimento” e “alta probabilidade de retorno”. Os hotéis ibis, ibis Budget e ibis Styles, representam riscos menores para aqueles investidores que buscam ampliar o seu capital, por meio do modelo de investimento no ramo imobiliário. Além disso, a RMVPLN traz, em seu bojo, características mais voltadas para o turismo de negócios, motivo principal que levou a Accor a enxergar potencial na região. Portanto, ao trazer para a região produtos hoteleiros que melhor se adaptam ao perfil do modelo de negócios, facilita a busca por investidores que queiram aportar capital nesse modelo de transação.

Adicionalmente a isso, se integra o fato de que alguns componentes e classes de ativos do setor terciário potencializam os desenvolvedores regionais. Neste caso, os shopping centers ou os grandes centros de convenções e eventos, além de aeroportos, atraem para os investidores uma margem maior de segurança para ancorarem o seu capital.

Conforme explica Paiva (2011), a dinâmica imposta pelo setor terciário tem uma forte ligação aos shopping centers, uma vez que esses estão estritamente vinculados a dinâmica imobiliária, dos quais se estabelecem importantes vetores de expansão intraurbana.

Nesta linha, Pintaudi (2010) menciona que o shopping center materializa no espaço urbano, ao qual é instituído, a associação-combinação de diversos interesses. Comumente, até o momento, é o setor privado que tem tido a iniciativa de sua construção. Estabelecidos dentro de uma experiência, mas fruto da concentração de capital em poucas mãos, os shopping centers não são obra do acaso. Como empresa de grande capital, surgem no momento em que as condições de desenvolvimento do capitalismo contemporâneo necessitam do monopólio do espaço para a reprodução contínua e ampliada do capital, porque é através do poder de mercado que são equacionados os problemas da acumulação do capital.

Como discorre Langoni sobre o tema (1984, p. 56):

[...] o aspecto marcante nos shopping centers não é o aparecimento de uma inovação de caráter físico (por ex., um equipamento), e sim os ganhos de eficiência associados a uma aparentemente realocação de fatores de produção. [...]. A estrutura física dos shopping centers é num certo sentido, convencional, apenas utilizando de maneira inteligente todos os

desenvolvimentos ocorridos na indústria da construção, de materiais e de equipamento imobiliário (LANGONI, 1984, p.56).

Bienenstein (2009) menciona que, na formação socioeconômica capitalista, o processo global da reprodução econômica pode ser compreendido a partir de três processos que se articulam, no real, num único processo, compreendidos pelo ciclo do capital dinheiro (o capital monetário), o ciclo do capital produtivo (o capital industrial) e, por fim, o ciclo do capital-mercadoria (o capital comercial). Neste sentido, todo o fim de um dos ciclos é, ao mesmo tempo, o início de um novo. Por essa razão, a análise que pressupõe tais ciclos — cuja articulação configura-se através de uma unidade de movimento materializada no processo global ininterrupto de reprodução social — revela as proporções da sociedade capitalista. Sendo assim, tal revelação oferece elementos que possibilitam destruir a representação da sociedade capitalista como objetividade destituída de significado social, possibilitando, desta forma, compreendê-la como uma relação social que, por sua vez, engendra formas de sociabilidade.

Sequencialmente, perguntamos aos gerentes entrevistados: quais são as práticas que envolvem o desenvolvimento hoteleiro da Accor, a começar do início da ideia da concepção do projeto arquitetônico do hotel até a sua operacionalização?

Na maioria das respostas, os entrevistados sinalizaram que inicialmente viabiliza-se um estudo de mercado, sobre a real demanda e necessidade de uma nova unidade hoteleira na região. Após essa comprovação, define-se o tipo de hospedagem, a qual público irá se destinar aquele empreendimento hoteleiro, além de a definição e escolha pela localização. Salientamos que, esse estudo de mercado, procura sempre compreender se a região comporta esse tipo de empreendimento hoteleiro e como a busca por parceiros investidores deve ocorrer.

Segundo Campos (2003), as práticas que envolvem o desenvolvimento de um novo empreendimento hoteleiro passam diretamente pelo estudo de viabilidade econômica, a partir da identificação da concepção do equipamento hoteleiro, assim como pela relevância da sua localização.

Neste sentido, as práticas podem ser analisadas a partir de diferentes perspectivas. A primeira delas sendo a definição do nível do hotel: simples, econômico, turístico, superior ou luxo. A segunda sendo a proposta do hotel: lazer no litoral, ecológico, negócios, lazer de serra, entre outros; A terceira sendo as características físicas do hotel: tipos de UH's, padrão de decoração, tipo de instalação; E, a quarta e última, sendo o estabelecimento das tarifas praticadas por equipamentos similares dos custos operacionais ou de acordo com o perfil da demanda escolhida (CAMPOS, 2003). Na visão dos diretores entrevistados, complementamos

alguns pontos, que nos permitem uma maior clareza no entendimento dessas práticas que envolvem o desenvolvimento hoteleiro.

A primeira delas é que não existe hotel da Accor em qualquer localidade, sem que haja um estudo minucioso de mercado. Posto isto, toda a prática é fundamentada em etapas muito claras e inteligentes. Parte dessas etapas está fracionada em ações como: analisar a localidade do terreno para construção do empreendimento, definir as características do hotel (tamanho do hotel e número de apartamentos, segmento do hotel, estacionamento, etc). Posteriormente, aquisição do terreno e assinatura do contrato. E quanto mais o empreendimento tiver em seu caráter arquitetônico a verticalização, mais racional é a sua construção.

Neste sentido, Mendes (1992, p.32) explica que a verticalização pode ser compreendida como o “processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, aliado às inovações tecnológicas, alterando a paisagem urbana”. O autor ainda complementa a sua fala, ao explicar que todo esse processo intensivo, ou seja, o solo urbano (escolhido de forma seletiva), possui a capacidade de receber edifícios de forma acelerada, a partir dos ditames do grande capital. Portanto, é após a análise de mercado que a Accor então decide iniciar a operacionalização e a construção do seu projeto arquitetônico.

Em continuidade ao roteiro de entrevistas semiestruturado, proposto aos gestores da Accor e seus respectivos diretores, questionamos os gerentes gerais sobre os estudos de mercado de implantação e de viabilidade financeira e legal (seja na esfera federal, estadual ou municipal), se são feitos com a ajuda de consultorias especializadas, ou são inteiramente produzidos pelo próprio departamento de implantação da Accor.

Todos os gestores responderam que os estudos de viabilidade financeira e econômica, são, majoritariamente, feitos por consultorias especializadas e homologadas pela Accor. Para Motta e Calôba (2002), todo projeto de investimento que seja apresentado para uma empresa ou a um financiador, obterá um estudo de viabilidade econômico-financeira para respaldá-lo e este será constituído com base no fluxo de caixa do projeto. De acordo com Souza (2003, pág. 125),

A construção do fluxo de caixa de um projeto de investimento deve ser realizada para que o projeto possa ser analisado com vistas a tomada de decisão sobre a implantação ou não. O fluxo de caixa é implantado mediante estimativa dos valores de entradas e saídas de recursos financeiros (SOUZA, 2003, p.125).

Por essa razão, se torna de fundamental importância a análise prévia da viabilidade econômico-financeira de um projeto hoteleiro. Pois é a partir dele, que se permitirá a racionalização e otimização do capital investido. No campo da economia, a Engenharia Econômica se apresenta como sendo a área de conhecimento que provém métodos e ferramentas que têm esta função. Em vista disso, se faz necessário confrontar os valores do investimento necessário para implantar o projeto com os ganhos líquidos esperados durante a vida útil daquele hotel.

Em consonância com as respostas fornecidas pelos gerentes gerais, os diretores também ratificaram que todo estudo de viabilidade financeira e legal, sempre é realizado por consultorias independentes e internacionais (HBS Consultoria e Negócios e JLL – Consultoria Imobiliária Comercial), que ajudam a Accor e seus investidores a tomarem as melhores decisões, sempre atentas aos interesses do capital.

Segundo a própria JLL (2018, p.4):

Uma vez que as escolhas de localização se multiplicam para investidores e empresas, faz mais sentido avaliar prospecções econômicas relacionais e dinâmicas do mercado imobiliário através das lentes desses grupos de cidades. [...] A compreensão dos motores por trás do sucesso nos mercados imobiliários globais está se tornando cada vez mais complexa. Investidores e companhias estão tendo que olhar muito além das métricas habituais de desempenho para abraçar uma gama muito mais extensa de fatores que estão agora moldando as nossas cidades e mercados imobiliários (JLL, 2018, p.4):

Como nos explicam Shimbo, Sanfelici e Gonzales (2021), o papel das consultorias imobiliárias internacionais concentra-se na atuação e na interface entre atores imobiliários e financeiros, contribuindo assim de modo significativo para a expansão da financeirização da produção urbana em mercados considerados pouco transparentes, mas promissores para investidores institucionais. Em sua grande maioria, elas se estabelecem como fontes de disseminação de novas práticas de negócios no setor imobiliário, alicerçando uma regulação privada que permite a transparência de mercados em desenvolvimento e que torna o produto imobiliário mais legível para investidores internacionais.

Ainda segundo Shimbo (2020), desde o início da década de 1990, houve uma multiplicação considerável de agentes voltados às atividades de intermediação entre as finanças globais e a construção e a valorização de edifícios e de espaços urbanos. Como destaca a autora, estão, entre elas, as consultorias imobiliárias (no mercado, costumam ser chamadas em geral de

*commercial real estate brokerages*³³; na literatura, *property* ou *real estate consultants*) se destacam por promover as operações necessárias para integrar o imobiliário nas finanças (AVELINE-DUBACH, 2013).

Em sequência, questionamos aos gerentes gerais sobre quais critérios são levados em consideração no momento da definição da escolha da localização (terreno), para a instalação da Accor.

Os entrevistados, unanimemente, responderam que o “sucesso” de um empreendimento hoteleiro está diretamente relacionado a escolha da sua localização. O acesso, a visibilidade, a proximidade com importantes polos industriais ou empresas da região, por exemplo, acabam se tornando questões de alta relevância no momento da escolha do terreno. Complementarmente, além desta questão geográfica, existe também a questão do valor do metro quadrado na região.

Como discorrermos ao longo desta tese, o tema localização das atividades econômicas, passou a ganhar novo estímulo, justamente devido ao processo de reestruturação produtiva iniciado a partir dos anos de 1970, no país. Em um mundo globalizado, a disputa estende-se territorialmente para novas áreas geográficas, que buscam atrair para seus respectivos espaços, os investimentos industriais e de serviços, tanto com o intuito de se expandir o seu capital, como também na busca constante de novas formas de reprodução.

Na visão de Pacheco (1997), com a globalização, os empreendimentos passam a ser vistos como organismos diferenciados (*global sourcing*³⁴), estando desde a sua concepção, alicerçado por cinco células: A primeira, segundo o autor, aquelas que formam um centro decisório-administrativo, no âmbito do qual se estimula o que, onde e quanto produzir, qual é o mercado-alvo, como colocar o produto neste mercado, como financiar a produção e como alocar investimentos; A segunda, aquelas que compõem um laboratório de pesquisa e desenvolvimento, que aprimora as tecnologias de produção necessárias ao empreendimento; A terceira, as que constituem uma unidade de negócio, ou seja, onde se executa a produção física; A quarta, as que possam representar uma fonte de matéria-prima e energia; e a Quinta e última, aquelas que formam os pontos de vendas para o escoamento de toda a sua produção produzida.

³³ Um corretor de imóveis comerciais é um intermediário entre vendedores e compradores de imóveis comerciais, que ajuda os clientes a vender, alugar ou comprar imóveis comerciais. Um corretor de imóveis comerciais pode trabalhar como agente independente, empregador de agentes imobiliários comerciais ou como membro de uma corretora de imóveis comerciais.

³⁴ *Global Sourcing* é uma estratégia muito utilizada por grandes empresas que diz respeito à aquisição de bens e serviços em outros países que possuem condições mais competitivas de mercado. Esse tipo de estratégia passou a ser mais usado com a globalização, sendo vantajosa quando há mão de obra mais barata em um determinado país, ou mais facilidade na aquisição de matéria-prima para produção.

Para os diretores, em 90% dos casos, a Accor segue as recomendações das consultorias das quais normalmente, depois de apresentadas, poucos ajustes são feitos. Aditivamente, um dos diretores ao responder a essa pergunta, sobre quais critérios são levados em consideração no momento da definição da escolha da localização (terreno), aponta três fatores importantíssimos neste momento: “Localização, visibilidade e acesso. É um tripé!” O diretor segue dando um exemplo de um hotel da Accor em São Paulo, o Gran Mercure São Paulo Ibirapuera, antigo Sofitel (figura 22), localizado na Rua Sena Madureira, no bairro da Vila Clementina, em que o hotel tem uma localização excepcional, mas a visibilidade e o acesso a ele “é horrível” e isso impacta muito na operação e na receita do hotel.

Figura 22 – Fachada Hotel Grand Mercure São Paulo Ibirapuera – São Paulo



Disponível em: <https://www.tripadvisor.com.br/Hotel_Review-g303631-d300826-Reviews-Hotel_Grand_Mercure_Sao_Paulo_Ibirapuera-Sao_Paulo_State_of_Sao_Paulo.html>
Acesso: 30/05/2022.

Como atesta o próprio Corrêa (1995, p.13):

[...] grandes empresas comerciais são, em razão da dimensão de suas atividades, grandes consumidores de espaço. Necessitam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locacionais pertinentes às atividades de suas empresas [...] ou em locais de ampla acessibilidade à população.

Portanto, ao considerarmos a arquitetura como sendo um dos meios técnicos utilizados na construção e transformação do espaço da cidade, um edifício – “objeto arquitetônico”,

apresenta-se como elemento que redefine, reconstrói e constitui a própria paisagem. Posto isto, perguntamos aos gerentes, se o hotel, em termos de planejamento estratégico, tem como a sua localização geográfica um referencial de definição de escolha.

Para todos os gerentes que participaram das entrevistas, a localização é um dos principais pontos a serem definidos na implantação de um empreendimento hoteleiro Accor. Neste sentido, a concepção do planejamento estratégico no momento da definição do local para a instalação de um novo negócio, se torna um elemento fundamental e imprescindível.

Como constatamos, ao longo desta tese, as cidades da RMVPLN escolhidas para a instalação dos hotéis atendem a um conjunto de especificidades, não apenas técnicas, do ponto de vista de estrutura e aparato imobiliário (da qual inclusive se concentra parte da nossa crítica a este trabalho), mas também que estejam mais propícias às diferentes formas pelas quais o capital se reproduz.

Harvey (2005), por exemplo, quando aborda a questão dos arranjos locais para a atração de investimentos nas cidades, atesta que os seus diferentes atores, através de atitudes empreendedoras mercantilistas, buscam valorizar áreas degradadas ou dotar com infraestrutura viária, bairros ou áreas anteriormente sem interesse específico para o mercado, com intuito de desenvolver estratégias para inovar e ampliar as funções da região e assim criar empregos e trabalho. Analisando sob o ponto de vista da perspectiva da hotelaria regional, por exemplo, o processo de reprodução do espaço urbano, na RMVPLN, aconteceu em simultaneidade à construção de novos centros comerciais, todas eles impulsionados, por um novo motor de desenvolvimento econômico nas cidades da RMVPLN. Nesta direção, afirmamos que, shopping centers, centros de convenções, locais de lazer e alimentação e hotéis tornaram-se objetos de uso constante nestas práticas urbanas.

Conforme aponta Harvey (2005, p.222), “o hoteleiro se dispõe a pagar um ágio pelo terreno, por causa de sua acessibilidade”. 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, que chama atenção, por sua magnitude, revelando, diretamente, as mudanças nas atividades econômicas na metrópole (CARLOS, 2005, pg.67).

Sendo assim, podemos afirmar que o lugar dos hotéis no processo de reprodução do espaço urbano da RMVPLN deve ser compreendido como condição para a realização do lucro, a partir do próprio mercado imobiliário, com a participação do capital financeiro, provindo muitas vezes de médios e grandes investidores, em vinculação direta com o mercado de

negócios e de serviços nas cidades Assim, garante-se índices vantajosos de uso de suas instalações com o pagamento efetivo de diárias, que atendam as expectativas de seus investidores.

Nas respostas dos entrevistados, a localização é um ponto comum. Dois exemplos interessantíssimos nos chamaram muito a atenção durante as nossas entrevistas. Um deles, é quando um dos diretores, explica que três fatores são levados em consideração no momento da aquisição de um terreno: O primeiro sendo a localização, o segundo a localização e o terceiro, a localização.

Segundo Harvey (2005, p. 55), a teoria clássica a respeito da localização normalmente elabora uma condição ideal a partir de um conjunto específico de pressupostos, cujo resultado é uma análise parcial de equilíbrio estático e nessa análise, “... a dinâmica nunca vai muito além da estática comparativa”. De outra maneira, dentro da abordagem marxista, a localização tem características específicas que a torna específica “... começa com a dinâmica da acumulação, e, dessa análise procura deduzir certas necessidades com às estruturas geográficas”, da qual o espaço criado pelo capitalismo também é percebido “como lugar da contradição e da tensão, e não como expressão do equilíbrio harmonioso” (HAVEY, 2005, p. 55).

O segundo exemplo é apontado por outro gestor, ao citar a Avenida Champs-Élysées, localizada na cidade de Paris, na França (sede da Accor no mundo), em que a partir da vista aérea é possível notar que o lado esquerdo da avenida (figura 23), por apresentar mais movimentação de pedestres, tem o custo do seu metro quadrado mais caro, do que quando comparado ao lado direito da mesma avenida, por não apresentar a mesma movimentação. O diretor segue complementando a sua análise, ao afirmar que essa mesma lógica, pode ser replicada no entendimento de uma rodovia, quando um shopping está, por exemplo, próximo a um hotel, se o espaço em que ele está inserido, possui retorno ou não, uma vez que todas essas questões interferem diretamente na receita do hotel.

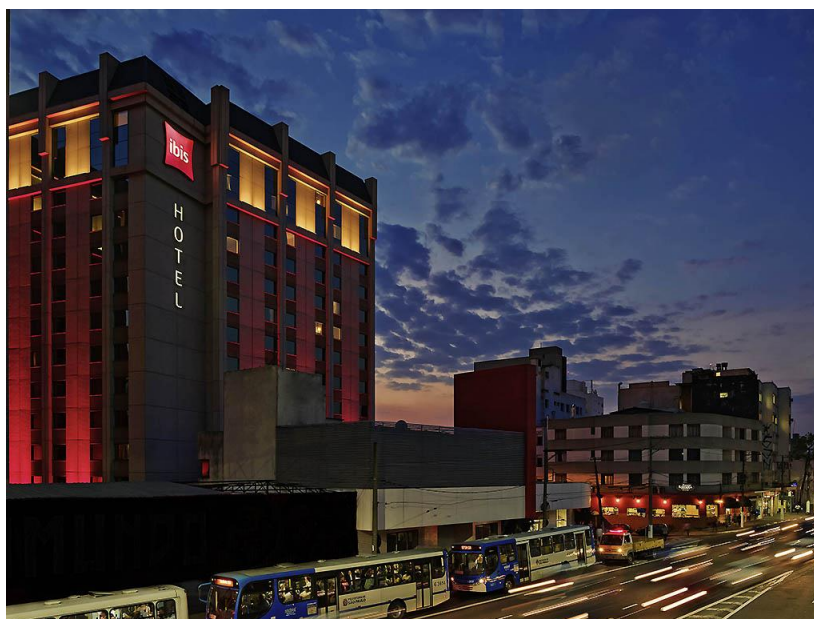
Figura 23 – Vista aérea Avenida Champs-Élysées – Paris (França)



Disponível em: <https://br.freepik.com/fotos-premium/vista-aerea-da-cidade-na-avenida-elysian-field-durante-um-dia-ensolarado-em-paris_20287606.htm>
Acesso: 30/05/2022.

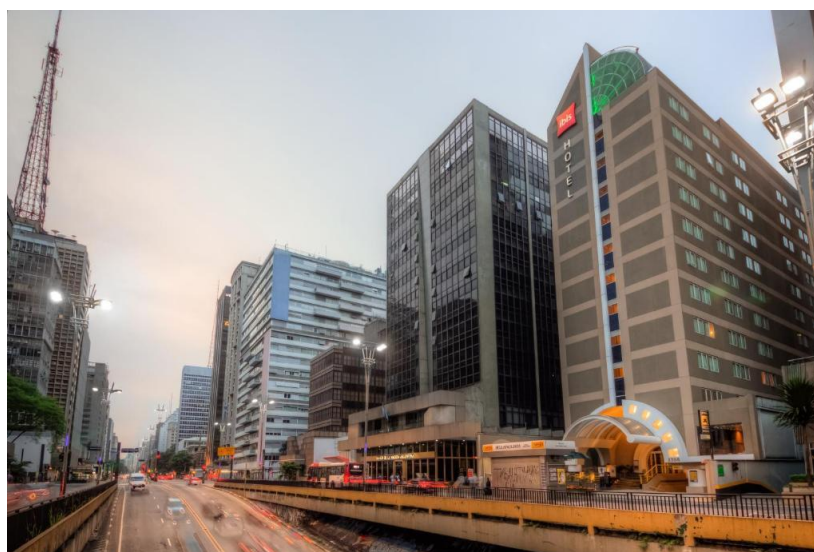
Por fim, o diretor complementa afirmando que a localização é tudo na escolha de um terreno para a construção de um hotel e que a acessibilidade, a visibilidade e a vizinhança, são pontos estratégicos nesta escolha. Ele segue concedendo alguns exemplos, como o ibis Congonhas, localizado na Rua Baronesa de Bela Vista, 801 – Vila Congonhas, em frente ao Aeroporto de São Paulo/Congonhas – Deputado Freitas Nobre (figura 24) e o hotel Paulista, localizado na Avenida Paulista, 2345 – Bairro Bela Vista (figura 25).

Figura 24 – Fachada Hotel ibis Congonhas – São Paulo



Disponível em: <<https://www.viajante.tur.br/2017/06/sao-paulo-ibis-congonhas.html>>
Acesso em: 30/05/2022

Figura 25 – Fachada Hotel ibis Paulista – São Paulo



Disponível em: <<https://www.booking.com/hotel/br/ibis-sao-paulo-paulista.pt-br.html>>
Acesso em: 30/05/2022

Proseguimos nossas entrevistas, agora interpelando os gestores a responderem se nos últimos 10 anos, em termos de espaço e localização, é possível observar transformações ocorridas em torno do empreendimento hoteleiro que tenham favorecido o seu posicionamento na região.

De acordo com o gestor da unidade hoteleira Accor ibis Styles Taubaté, havia a previsão da instalação de fábricas ao redor do empreendimento hoteleiro, assim como empresas de

manutenção aérea, entre outras. Todavia, essas instalações não aconteceram no tempo esperado, parte em decorrência da Pandemia e parte por conta da própria dinâmica imobiliária, na qual está instalada essa unidade de negócios.

Como tratamos nesta tese em diferentes momentos, o espaço pode ser compreendido pelo conjunto de lugares enredados como porções do espaço produtivo e de consumo. Ao longo do capítulo cinco, por exemplo, nós discutimos que o espaço é dotado de forma e função, e suas estruturas são fundamentais para a compreensão da totalidade do espaço. Elas são aliadas na formação espacial junto com outros elementos que podemos destacar, como sendo: divisão social do trabalho, urbanização e sistemas de fluxos, uma vez que todos esses fatores têm influência na forma como o espaço é organizado.

Nas palavras de Santos (1978, p. 122):

O espaço deve ser considerado como uma totalidade, a exemplo da própria sociedade que lhe dá vida (...) o espaço deve ser considerado como um conjunto de funções e formas que se apresentam por processos do passado e do presente (...) o espaço se define como um conjunto de formas representativas de relações sociais do passado e do presente e por uma estrutura representada por relações sociais que se manifestam através de processos e funções (SANTOS, 1978, p. 122).

Para os demais gestores entrevistados das unidades ibis Guaratinguetá, Mercure e Novotel São José dos Campos e os outros dois hotéis ibis de São José dos Campos (Dutra e Colinas), todos eles reconhecem a chegada de novas empresas na região, nos últimos 10 anos, assim como atestam que as vias de acesso as principais rodovias da região contribuíram, significativamente, para uma transformação em torno dos seus empreendimentos hoteleiros.

Tratamos, durante a tese, que os agentes produtores do espaço urbano são os proprietários fundiários, os proprietários dos meios de produção. E que o Estado, um importante ator nesta lógica capitalista, se torna um agente facilitador para a reprodução dos interesses vinculados a logicidade do capital.

Como nos explica Silva (2012), é interessante compreender o valor da terra urbana, pois ela tem seu uso em que o dono da terra obtém o lucro. Geralmente, as terras são vendidas ao capitalista, para que este construa loteamentos a fim de valorizar ainda mais o solo urbano e, conseqüentemente, obter maiores lucros. Isso porque o solo urbano compõe uma mercadoria muito disputada pelos agentes capitalistas que produzem a cidade. Por meio de suas estratégias, esses atuantes controlam, dirigem e dão significação ao crescimento e reestruturação do espaço urbano.

Constatamos que na sociedade capitalista, todos os processos produtivos tendem a ser organizados na forma capitalista e, neste sentido, a produção do espaço construído não seria uma exceção. Assim sendo, a análise parte da suposição de que na indústria da construção, por exemplo, o modo pleno das relações capitalistas, se compõe sobre a contraposição do capital e do trabalho assalariado, e a acumulação se torna assim, o principal motivo da produção.

Segundo Oliveira et.al (2018), o desenvolvimento e a propagação das relações capitalistas formam um processo histórico e o capital em extensão privilegia, em um primeiro momento, as divisões que lhe são mais apropriadas. A indústria da construção, por exemplo, é um dos últimos setores em que o capital deve cobrir uma série de obstáculos para impor-se. Isso porque o capital necessita adaptar-se e expandir certas modalidades de intervenção que aparecem até mesmo quando a construção já trabalha como um setor capitalista. Nesse sentido, as peculiaridades da cumulação neste setor necessitam acabar na concentração sobre a renda do solo urbano, até mesmo em um plano de abstração geral.

Para os diretores entrevistados, essa análise se torna complexa, uma vez que a quantidade de hotéis que a Accor possui no Brasil e na América Latina, ultrapassam as quinhentas unidades. Segundo um dos diretores entrevistados, “os hotéis não são indutores de desenvolvimento regional, eles são uma consequência”.

Seguimos as entrevistas, buscando compreender se os benefícios fiscais concedidos pelos municípios da região, como, por exemplo, a isenção de impostos e tributos para a instalação dos hotéis na RMVPLN, foram fatores decisivos para a expansão da Accor.

Todos os gestores entrevistados relataram que qualquer tipo de benefício fiscal concedido, em incentivo a implantação de uma nova unidade hoteleira, sempre é bem-vindo, porém, não é um fator decisório para a implantação ou não do empreendimento.

Ao longo do capítulo quatro, ao tratarmos de cada unidade hoteleira da Accor na RMVPLN, observamos que o município de Lorena, por exemplo, teve como um de seus “financiadores” o próprio Estado.

Nossa pesquisa, se pode constatar, por meio de dados obtidos juntos a Prefeitura Municipal de Lorena (2018), que em 08 de maio de 2014, o município dispôs novas orientações sobre a concessão de incentivos tributários e outros benefícios para a instalação de estabelecimentos hoteleiros, por meio da Lei Complementar de nº 178, da qual consubstanciou a atração do novo investimento para a cidade, a partir da autorização e a exoneração de incentivos tributários e outros benefícios para a instalação de estabelecimentos hoteleiros em Lorena.

Com esta concessão, as construtoras e incorporadoras hoteleiras poderiam obter até 10 anos da isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU); Taxas de aprovação de plantas; Taxas de licença para localização e funcionamento; Imposto de Transmissão de bens Imóveis (ITBI) e redução de ISS em 2%.

Concluímos que, se o Estado é um “financiador” direto dos interesses de reprodução do capital, na lógica constituída do espaço urbano, da qual temos criticado nesta tese, como não aferir que os interesses hegemônicos capitalistas das grandes incorporadoras, favoreceram a um determinado grupo da economia terciária, dentre elas, a hotelaria e a própria Accor? Como nos aponta Nobre (2003), em outras palavras, o Estado capitalista se consolida como sendo um processo que sintetiza as relações sociais capitalistas, significando que ele incorpora a dinâmica hegemônica do espaço e poder. Como poder, o Estado capitalista exerce uma direção junto aos seus municípios: ele organiza e implementa um projeto “coletivo” que, sendo pertinente à lógica de acumulação capitalista, passa a integrar interesses de outros atores dominantes.

Portanto, podemos concluir que o Estado capitalista expressa sempre o poder da classe dos capitalistas, sob a forma de um projeto “coletivo” de toda a sociedade. Em crítica a esse pensamento, Harvey (2005, p.92) aponta:

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).

Quando questionados sobre possíveis benefícios fiscais concedidos pelos municípios da região a Accor, ambos os diretores afirmam que a prática de pedido para tal benefício nunca é feita pela companhia. Isso porque a Accor não é proprietária dos hotéis, portanto, essa relação é normalmente estabelecida entre o investidor e o próprio município.

Dessa forma, perguntamos aos gerentes dos hotéis, em termos de desafios e limitações, como eles observam a ampliação do parque hoteleiro na RMVPL?

Nas respostas obtidas, observamos que os desafios estão em torno de pontos e perspectivas diferentes, porém todas elas interligadas dentro da mesma ótica que envolve a retomada do crescimento econômico e do investimento no turismo de negócios na região, além de o aumento da competitividade em meios de hospedagem alternativo, como, por exemplo, o Airbnb.

Para compormos o entendimento técnico conceitual do perfil do turista de negócios na região, Oliveira (2000) nos explica que esse perfil se restringe ao homem de negócios e a executivos que utilizam equipamentos e serviços de hospedagem, principalmente, de curta estadia. Nesse sentido, quando observamos o tipo de empreendimento hoteleiro na RMVPLN, notamos que os hotéis Accor considerados “econômicos” (ibis, ibis budget e ibis Styles), são aqueles com a maior quantidade de unidades habitacionais na RMVPLN.

Por possuírem diárias mais acessíveis e opções de consumo que não se aplicam a diária cobrada ao hóspede (como café da manhã, por exemplo), esses empreendimentos hoteleiros se tornam mais interessantes do ponto de vista econômico, principalmente, para hospedagens de curta duração. Todavia, com a expansão de aluguéis de temporada, ou mesmo de curta duração, oferecidas por empresas como Airbnb, a competitividade passou a aumentar, dificultando assim uma receita operacional mais equilibrada para esses empreendimentos.

Como nos explica Porter (1999), a vantagem competitiva pode ser entendida como um conjunto de características que possibilita a uma organização agregar valor, de modo a obter um destaque mais acentuado no mercado do que as concorrentes. Isso ocorre porque parte das vantagens competitivas estão ligadas ao modo como as empresas se diferenciam de seus concorrentes e, ainda, em como os clientes percebem esta diferenciação.

Por esta razão, a competitividade passa a estar diretamente ligada aos aperfeiçoamentos tecnológicos advindos da internet, mas também às exigências globais do mercado que estão se voltando cada vez mais, para diminuir os custos, aumentar as receitas e conseqüentemente, melhorar a lucratividade. Diante dessas mudanças, organizações mais flexíveis e com processos mais ágeis, se adaptam melhor e, conseqüentemente, estão mais atentas às novas necessidades, configurando uma estratégia com o objetivo de obter maior vantagem dentro de seu nicho e assim adquirir maior rentabilidade para o negócio (PARAYANI; MASOUDI; CUDNEY, 2010).

Por essa razão, os diferentes meios de hospedagem, incluindo o Airbnb, se encontram em um cenário cada vez mais competitivo. Nas palavras de Santos (1996, p.147):

Um mundo que resista à atual noção de competitividade permitiria certamente, um outro tipo de relações entre as empresas, entre as pessoas, entre os lugares. Não vem da técnica essa necessidade frenética de competitividade, mas da política. Não é a técnica que exige aos países, às empresas, aos lugares ser competitivos, mas a política produzida pelos atores globais, isto é, empresas globais, bancos globais, instituições globais (SANTOS, 1996, p.147).

O pressuposto da vantagem competitiva, portanto, normalmente se manifesta por meio de custos mais acessíveis do que os dos concorrentes ou da capacidade de diferenciar e conseguir um adicional de preço que supere o custo adicional da diferenciação. Neste sentido, algumas das principais vantagens competitivas decorrem de diferenças na eficácia operacional, mas as mais sustentáveis resultam da ocupação de uma posição competitiva única. Segundo Porter (1999), a posição competitiva está muitas vezes baseada nos fatores intangíveis, tais como liderança em tecnologia, qualidade, confiabilidade e serviço.

Uma das preocupações apontadas pelos gestores entrevistados, foi justamente sobre a oferta de hospedagem alternativa. No início de 2012, o site Airbnb continha cerca de 130 mil propriedades cadastradas no Brasil e, em maio de 2014, passavam de 300 mil. Segundo Nogueira (2016), mais de 4 milhões de pessoas utilizaram o Airbnb, em 2013, mesmo com a polêmica da empresa em todo o mundo, devido à falta de formalização dos espaços locados, que não tinha, até então, as mesmas exigências tributárias que os meios de hospedagem formais tem.

Buhalis e Law (2008) analisam que se antes, o viajante de negócios planejava a sua viagem por meio de uma agência de turismo, com a internet isso mudou. É possível que se eliminem os intermediários, como agente de viagens, operadoras e bancos e, muitas vezes, o próprio hotel, reduzindo assim os custos, através das vendas diretas pela internet, em que o consumidor se conecte diretamente com o serviço a ser consumido.

Para os diretores entrevistados, a expansão de novas unidades hoteleiras da Accor na RMVPLN, está diretamente associada a instalação de novas fábricas, ou a ampliação de polos tecnológicos, que justifiquem uma captação de investidores dispostos a aportarem seu capital na construção destes novos hotéis. Para o Litoral Norte, por exemplo, descarta-se qualquer tipo de investimento, pelo menos neste momento, uma vez que as cidades que o compõe são majoritariamente voltadas para o turismo de lazer e praia e não o turismo de negócios.

Questionamos aos gerentes o quanto desafiador é a contratação da mão-de-obra especializada na RMPVPL e de que maneira a pandemia, provocada pelo novo Coronavírus, impactou a operacionalização das unidades hoteleiras da Accor na RMVPLN e como a própria Accor observa a sustentação operacional dessas unidades para os próximos cinco anos.

Com relação à questão que envolve a contratação da mão-de-obra da Accor na RMVPLN, os gestores apontaram três dificuldades muito comuns neste processo. O primeiro sendo a própria especialização da mão-de-obra, ou seja, a qualificação técnica desses profissionais. O segundo ponto, o modelo de escala de trabalho, uma vez que esses profissionais

trabalham em uma escala de 6/1 (trabalham seis dias e folgam 1) e o terceiro ponto, a remuneração paga hoje para os trabalhadores que buscam esse tipo de inserção profissional.

Neste sentido, podemos afirmar que a mão-de-obra na visão capitalista, sempre foi vista e tratada de forma a atender unicamente e exclusivamente os interesses propostos pelo próprio capital. Como nos aponta Marx (1988), na racionalidade de produzir mercadorias, o capital busca intensificar a produtividade do trabalhador. E essa intensificação consiste, justamente, na redução do tempo de trabalho necessário e prolongamento do tempo de trabalho não pago, em que o trabalhador continua a produzir.

Como explica Hobsbawm (1987), o mundo do trabalho foi forjado e reforjado em concordância com as necessidades e os desejos do sistema capitalista – ou melhor, à proporção que avançava a industrialização, que se alteravam as estruturas socioeconômicas, que se impulsionava o desenvolvimento tecnológico. Entretanto, foi se instituindo também de acordo com as lutas sociais, à medida que surgiam novas táticas de ação sindical, que se definiam novos mecanismos de participação política, que era concebida uma cultura operária em oposição à cultura burguesa. No decorrer do século XIX e do século XX, por exemplo, conforme nos aponta Braverman (1977), este amplo conjunto de práticas sociais e discursos ideológicos foi se transformando e se diferenciando, inclusive nos vários espaços nacionais.

Assim sendo, a força de trabalho produzida como “mercadoria” no mercado é prerrogativa de produção capitalista. Isso porque é nele que a força de trabalho é negociada, ou seja, onde o trabalhador livre vê sua força de trabalho se transformar em mercadoria em contrapartida por algo chamado salário. Nesta lógica, o tempo de trabalho necessário – que é aquele que o salário paga – e o tempo de trabalho excedente – que permite ao empregador adquirir capital às custas do trabalhador, cria, desta maneira, a lei da mais-valia.

A partir dos modos de reprodução do trabalho na hotelaria, percebe-se que parte das dificuldades encontradas por esses gestores hoteleiros na RMVPLN, na busca por uma suposta “mão-de-obra” qualificada, perpassa justamente pela maneira como o trabalho é constituído. Nessas condições, em que o trabalhador hoteleiro muitas vezes é logrado até o limite de suas forças e igualado a um simples portador de força de trabalho, nos deparamos com a crítica apontada por Marx (1988, p. 159), mas que perfeitamente se dispõe nos dias atuais.

O trabalhador torna-se tanto mais pobre quanto mais riqueza produz, quanto mais a sua produção aumenta em poder e extensão. O trabalhador torna-se uma mercadoria tão mais barata, quanto maior número de bens produz. Com a valorização do mundo das coisas aumenta em proporção direta a desvalorização do mundo dos homens. O trabalho não produz apenas mercadorias; produz-se também a si mesmo e ao trabalhador como uma

mercadoria, e justamente na mesma proporção com que produz bens (Marx, 1988, p. 159).

Ainda que muitos hotéis possuam plano de desenvolvimento profissional e que busquem qualificar a sua mão-de-obra, ainda assim, a hotelaria em geral, oferece baixa remuneração e exige muitas vezes dos seus trabalhadores, conhecimentos e competências profissionais, que estão muito além das suas capacidades momentâneas e financeiras (como, por exemplo, fluência em uma segunda ou terceira língua). Destarte, fundamentamos assim a nossa crítica, não só aos modelos de reprodução capitalista, em que, boa parte do segmento hoteleiro, incluindo o nosso objeto de estudo, a Accor (a partir da dinâmica do capital hoteleiro), se comporta em relação a esse tema, mas também a composição engendrada pelo modelo de reprodução social dos quais as relações de trabalho são constituídas.

Portanto, à medida que aumenta a sua desumanização, o trabalhador aproxima-se cada vez mais, da condição de peça, de objeto, de unidade, e quanto mais próximo da condição de peça, mais mercadorias cria e mais barato fica o trabalhador-mercadoria. Nas palavras do próprio Marx (1988, p. 173):

[...] o trabalhador tem a infelicidade de ser um capital vivo e, portanto, com necessidades, que em cada momento em que não trabalha perde os seus juro e, por conseguinte, a existência. Como capital, o valor do trabalhador varia de acordo com a procura e a oferta, e a sua existência física, a sua vida, foi e é considerada como uma oferta de mercadorias, semelhante a qualquer outra mercadoria. O trabalhador produz o capital, o capital produz o trabalhador. Assim, ele produz-se a si mesmo, e o homem enquanto trabalhador, enquanto mercadoria, constitui o produto de todo o processo. O homem não passa de simples trabalhador e, enquanto trabalhador, as suas qualidades humanas existem apenas para o capital, que lhe é estranho (Marx, 1988, p. 173).

Assim sendo, podemos aferir que a exploração do trabalho, pelo capital, é a própria condição de existência do capitalismo e, por conseguinte, no âmbito desse sistema, não há forma ou maneira como ultrapassar o antagonismo desses dois polos. Portanto, as diferentes tentativas ocultas ou reais do capital, embora consigam convencer, por algum período, uma grande parcela da classe trabalhadora, acabam fracassando. Todavia, isso não impede que o capital continue criando mecanismos que intencionam mostrar uma suposta proximidade sua com o trabalho – proximidade que sempre será contraditória, diversa e antagonica, no âmbito do capitalismo. Os diretores entrevistados, seguem a mesma linha de pensamento dos gerentes gerais da Accor na RMVPLN. Um dos diretores concorda que a baixa remuneração para profissionais da área é um problema a ser gerenciado, e cita o exemplo da cadeia fast food Mcdonalds, que nos Estados

Unidos, por exemplo, devido à dificuldade na contratação de mão-de-obra, se viu “obrigada” a oferecer melhores salários para os possíveis trabalhadores interessados. Portanto, aferimos que os pensamentos de Marx prevalecem nas sociedades de trabalho contemporânea, em que o trabalhador, na condição de peça, na condição de mercadoria, não passa de objeto aos olhos do próprio capitalismo que lhe “sustenta à vida”.

Por fim, questionamos os gerentes entrevistados sobre de que maneira a pandemia impactou a operacionalização das unidades hoteleiras da Accor na RMVPLN e como a própria Accor observa a sustentação operacional dessas unidades para os próximos cinco anos.

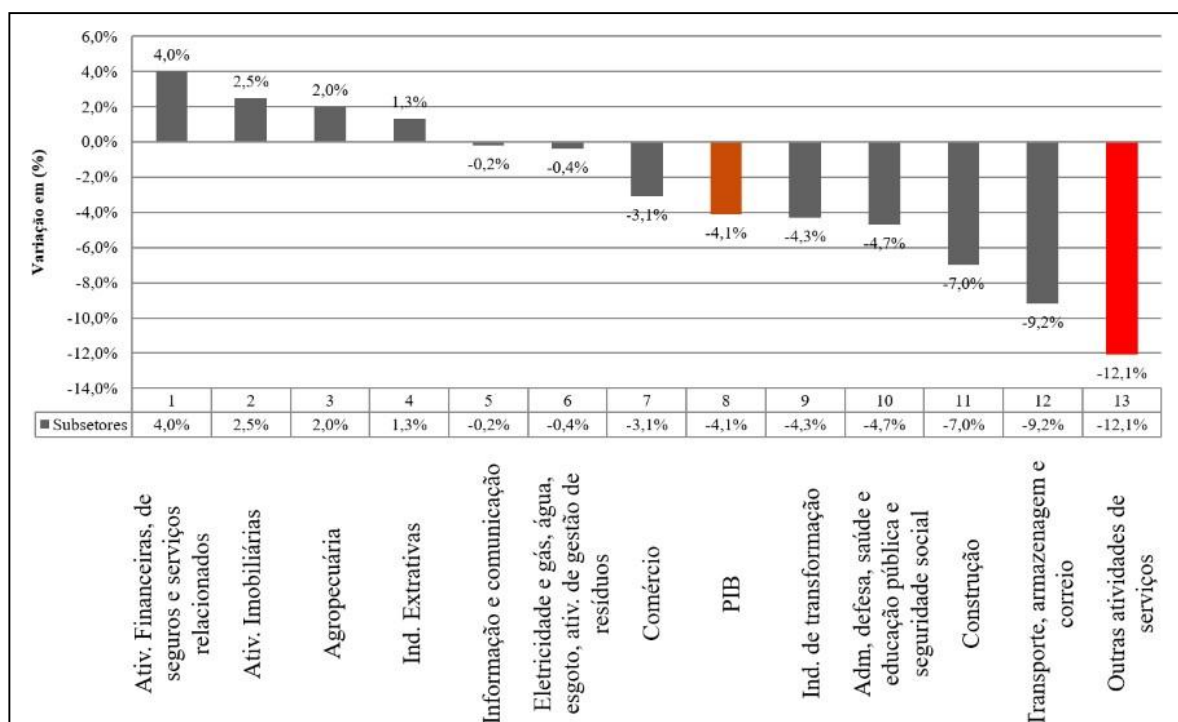
Todos os gestores hoteleiros entrevistados condisseram ao dizer que os impactos produzidos pela Pandemia foram de escala jamais vista. A Accor fechou por cerca de 180 dias, algo próximo de 90% da sua operação no Brasil. Os hotéis da RMVPLN foram fortemente impactados e viram as suas receitas despencarem vertiginosamente. Com isso, os investimentos previstos para os próximos cinco anos foram suspensos e os seus principais investidores viram suas unidades de negócios habitacionais, atribuírem prejuízo.

No ano de 2021, o segundo trimestre mais especificamente, provocou uma retração no PIB brasileiro de 10,9% se comparado com o mesmo período do ano anterior e 9,2% se comparado com o 1º trimestre de 2020.

É possível de se observar que o setor mais afetado pela crise causada pelo coronavírus foi o setor de serviços. Apesar de apresentar uma ligeira recuperação no 3º e 4º trimestre, respectivamente, o setor de serviços registrou a maior queda já vista na série histórica, com 4,5%. Neste sentido, destaca-se que o setor representa pouco mais de 70% de toda a atividade do país e emprega cerca de 55 milhões de brasileiros, conforme nos aponta Martins (2021).

Por conseguinte, entre os diferentes segmentos que compõe o setor de serviços, os que necessitam de atendimento presencial (neste caso a hotelaria) foram os mais tocados. Segundo o gráfico disponibilizado pelo IBGE, no relatório de Contas Nacionais Trimestrais publicado em relação ao 4º trimestre de 2020, o subsetor composto pelas “outras atividades de serviços”, no qual estão inseridas as atividades de alimentação, lazer e hospedagem, foi de longe o mais impactado, atingindo uma queda de 12,1% no ano, sendo a maior contração registrada na série histórica do subsetor, conforme evidenciado na figura 26.

Figura 26 – PIB e Subsetores



Nota: Taxa (%) acumulada no ano em relação ao mesmo período do ano anterior.

Fonte: Adaptado de IBGE (2021).

O setor do turismo sofreu com uma queda expressiva. Os dados apontados pela Pesquisa Mensal de Serviços, disponibilizada pelo IBGE (2021), demonstram que o índice de volume das atividades turísticas no Brasil retrocedeu algo na margem de 36,7% em 2020. Se Considerarmos o período de março do ano de 2020, por exemplo, mês esse em que se intensificaram as medidas de restrição sanitária, até os 12 meses subsequentes, esse percentual chega a 42,30% (IBGE, 2021).

Segundo o levantamento de uma pesquisa realizada pela Hotel Invest e o Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB), no ano de 2019, a situação da hotelaria brasileira apontava uma perspectiva altamente promissora, uma vez que o setor apresentava alta de 10% no Revpar³⁵, 5,7% em ocupação e 4% em aumento da diária média do país. Para o ano de 2022, previa-se uma forte aceleração no ritmo do PIB, queda na taxa de juros e inflação controlada (CYPRIANO ET AL, 2019).

A hotelaria e o turismo em geral sofreram durante a pandemia a sua pior fase, com demissões em massa e com baixa probabilidade de uma retomada a curto prazo, devido os

³⁵ REVPAR - Revenue Per Available (Receita por disponibilidade).

efeitos impostos pelos órgãos fiscalizadores de saúde pública do país. Naquela ocasião segundo Hall et al. (2020, p.10):

Requisitos de distanciamento social reduzem a capacidade das operações de hospitalidade, como restaurantes, para poder receber convidados, enquanto as medidas mais extremas exigem o fechamento das operações para impedir o contato social. A proibição de reuniões públicas e fechamento de locais públicos, atividades turísticas, também limitam a hospedagem de eventos, reuniões e conferências (HALL et al, 2020, p.10).

A previsão de retomada segue uma evolução bastante acanhada, porém com sinais de recuperação já a partir do ano de 2022, segundo estudo apresentado pela Fundação Getúlio Vargas (2020) em sua publicação sobre o impacto econômico da Covid-19 para o turismo brasileiro.

É possível observar, a partir do relatório da FGV (2020), que no segmento de hotéis e pousadas a recuperação se iniciou muito timidamente em meados de julho, para tomar fôlego somente ao final do ano de 2021. Neste sentido, o turismo de negócios ainda está em processo de recuperação, principalmente porque as reuniões virtuais passaram a fazer parte da agenda de muitos empresários, público chave para a manutenção da reprodução e preservação do capital produzido pela Accor na RMVPLN.

Em decorrência de toda instabilidade gerada a partir da pandemia, podemos afirmar que a crise gerada no turismo de maneira geral, mas mais especificamente na hotelaria, é uma consequência do caráter contraditório inerente ao modo de produção capitalista, da própria contradição entre as condições de produção e as condições de realização, que quando exacerbadas resultam na crise.

Como nos explica Carcanholo (1996, p.182):

A crise nada mais é do que a consequência violenta da contradição entre o caráter social da produção e a característica privada da apropriação capitalista. A causa do aparecimento de crises no modo de produção capitalista é a divergência entre as condições de produção e as de realização (apropriação). É a divergência entre o caráter social de uma e o caráter privado da outra. Esta contradição, que se encontra na essência do modo de produção capitalista, é o que explica a irrupção de crises no processo de acumulação de capital. (CARCANHOLO, 1996, p. 182).

Por esta lógica, podemos afirmar nesta tese que são as crises alternadas que, de forma muitas vezes agressiva, resolvem “provisoriamente” as contradições do modo de produção capitalista. Esta incursão extrema e restauradora da unidade entre os polos de produção e

consumo é que repõem as condições para o início de uma nova acumulação, reproduzindo de maneira ainda mais ampliada as suas contradições. Assim sendo, a crise é uma condição necessária para o funcionamento do modo de produção capitalista. Como o próprio Osório (2012, p.66) afirma:

As crises aceleram a morte de capitais. Mas também propiciam a desvalorização de capitais e salários, elementos que constituem um incentivo para uma recuperação da taxa de lucro e o início de um novo período de reativação da reprodução capitalista. Neste sentido, as crises são condição de morte e potencial ressurreição do capital (OSÓRIO, 2012, p. 66).

Para esta última pergunta, os diretores entrevistados apontaram os enormes prejuízos causados pela pandemia nos seus mais de 5500 hotéis espalhados pelo mundo. Depois desse impacto, todos os hotéis precisaram rapidamente se adequar aos novos protocolos de distanciamento social, manutenção e limpeza, além das demissões em massa provocadas pela acentuada queda de receita. Mesmo demonstrando certo otimismo na retomada das viagens, sejam elas nacionais ou internacionais, na aplicação em massa das vacinas e nos novos protocolos estabelecidos (como é o caso do álcool em gel, que agora é protocolo fixo em todos os hotéis do mundo), o prejuízo causado pela pandemia, levará anos para ser revertido para os hotéis e seus investidores.

Com isto, as crises de tempos e tempos, têm o potencial de esgotar um padrão de reprodução, ou ao menos de ser uma manifestação de seu próprio esgotamento, criando condições para o surgimento de um novo padrão, precedido por um período de transição em que o velho já não existe mais, porém o novo ainda não nasceu. Isto não significa dizer, todavia, que toda crise resulta em um novo padrão de reprodução do capital, uma vez que outros elementos também precisam se somar a isto, isto só ocorre quando o capital necessita de mudanças qualitativas para continuar a se reproduzir em seu estado de formação. Quando isto ocorre, um novo padrão se estabelece.

Sendo assim, a partir do que apresentamos por meio das entrevistas realizadas com os gestores e diretores dos hotéis Accor da RMVPLN, podemos discorrer alguns pontos que nos auxiliaram na investigação e compreensão da dinâmica do capital hoteleiro constituído na RMVPLN.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente tese teve como objetivo central investigar e compreender a dinâmica do capital imobiliário hoteleiro, constituído na região RMVPLN por meio das unidades hoteleiras de negócios da Accor, instaladas a partir do ano de 1977 no país.

Neste sentido, para responder a todos os questionamentos propostos para esta tese, iniciamos logo o primeiro capítulo tratando do conceito do desenvolvimento do espaço urbano e como ele pode ser compreendido, enquanto um produto que estabelece diferentes relações com seus múltiplos atores.

Constatamos logo inicialmente que, o espaço, mais especificamente, o espaço urbano – periodicamente, cria e possibilita uma maior importância para o avanço e o acúmulo do capital.

Ao mesmo tempo em que o espaço é influenciado pela dinâmica do modo de produção capitalista, percebe-se uma predominância do financeiro nas relações e estratégias de acumulação capitalistas, que por meio de diferentes sujeitos na articulação e na produção do espaço, produzem condições para a sua realização e sobrevivência.

Tratamos ainda neste primeiro capítulo, sobre a formação dos sistemas urbanos e como eles estão entrepostos na temporalidade e na espacialidade de cada formação socioespacial capitalista. Constatamos que eles refletem dessa forma necessidades e possibilidades sociais, criadas por processos e mecanismos muito diferentes e que, portanto, tem na figura dos seus agentes, a materialização dos processos sociais na forma de ambiente construído, seja a de rede urbana, ou seja o espaço intraurbano.

Assim sendo, os produtos específicos resultantes da produção do espaço intraurbano não são necessariamente os objetos urbanos em si, como, por exemplo, as praças, ruas ou edifícios, mas sim, as suas localizações. E por esta lógica, entendemos que, como unidades produtivas de negócios, a Accor inseriu-se de maneira muito planejada no território da RMVPLN, aproveitando da sua privilegiada localização e da especialização do setor hoteleiro na RMVPLN, que desde o final da década de 1970, expandiu de maneira veloz a sua participação no circuito de valorização do capital, firmando-se como um produto imobiliário que gera lucro e possibilita a expansão do capital hoteleiro.

Por esse motivo, aferimos que a produção do espaço intraurbano também está diretamente associada ao jogo de interesses entre os seus diferentes agentes e atores, fruto das relações metafóricas e contraditórias do capitalismo em suas variadas formas.

Por fim, concluímos no primeiro capítulo que ao analisarmos os conceitos discutidos sobre a produção do espaço urbano e a formação dos sistemas urbanos – o intraurbano, nos

possibilitaria uma maior compreensão sobre o papel do território, mais especificamente, a RMVPLN a datar da inserção do capital.

Em continuação a discussão da referida tese, tratamos no segundo capítulo sobre o conceito de seletividade espacial e a especialização da economia de serviços na RMVPLN, a partir da formação dos centros urbanos.

Percebemos que uma centralização urbana é formada por áreas centrais que implicam em diferentes articulações no uso do solo, dos quais de tempos e tempos modifica a forma urbana e a torna fragmentada, não somente no seu aspecto social, mas sobretudo, espacial.

Por esta perspectiva, a urbanização, assim, propende a deixar de estar relacionada apenas à ideia da urbe, ao urbano, à cidade, à aglomeração de pessoas, equipamentos e infraestruturas. A urbanização encaminha-se a assumir uma forma muito mais pulverizada em segmentos dispersos e conquista desta maneira fragmentada a escala do território.

A urbanização logo pode ser compreendida como a construção e concretização espacial destes movimentos, de reprodução e distribuição das atividades produtivas e da própria população, em disputa pelo espaço, que ao abrigo do capitalismo traduzem-se nas estratégias do capital e do trabalho para garantir suas respectivas reproduções. As oposições de intensidade e de articulação entre estes processos variam historicamente e conformam a estruturação da produção e do território

Desta forma, as áreas centrais, por exemplo, passam a constituir uma atração expressadas a partir das centralidades urbanas, que podem ser múltiplas numa mesma cidade, mas podem também ser compreendidas a contar do deslocamento de indivíduos, mercadorias, veículos e capitais.

Portanto, temos a configuração do espaço urbano e regional determinando a concentração e a dispersão não somente de indivíduos, mas também de atividades ligadas a infraestrutura e equipamentos, assim como acumulações diversas, que foram atraídas majoritariamente pela busca de maior acessibilidade, sempre com o intuito de incrementar a acumulação do capital.

Na RMVPLN constatamos que o início da década de 1970, a reestruturação produtiva foi fundamental para criar condições para a construção de novas especializações, além de, contribuir para o fracionamento do território, seguindo sempre a lógica de seus interesses. A expansão das unidades hoteleiras de negócios na RMVPLN, em especial nas três últimas décadas, foi amplamente favorecida a partir dos princípios da seletividade espacial, princípio esse percorrido amplamente por Santos (1996) como forma de explicar a racionalidade do capitalismo no meio técnico-científico-informacional. Nossa tese constatou que a seletividade

espacial, que é um problema inscrito na natureza do capitalismo, foi amplamente discutida na teoria marxista, mas sobretudo na atual fase da reprodução do capital.

Assim sendo, quando retomamos a nossa pergunta de partida buscando compreender as transformações ocorridas na organização espacial das cidades da RMVPLN, provocadas pelos novos rearranjos socioprodutivos, dos quais projetaram o surgimento de novas áreas com expressivas atividades econômicas terciárias, sendo uma delas, o setor hoteleiro, consubstanciamos a nossa análise.

Isso porque, a maneira como o produto imobiliário hoteleiro se reproduziu no espaço urbano na RMVPLN, ampliou a potencialização dos seus lucros e consolidou o seu capital.

Por fim, ainda durante o segundo capítulo discorremos sobre a Economia Regional e Economia de Serviços e nela observamos que os lugares mais passíveis de atrair novos investimentos para o capital, são justamente aqueles que têm as melhores condições físicas para a acumulação das atividades produtivas, concernentes a cada modalidade de negócio. Por essa razão, a RMVPLN foi legitimada nesse contexto, pois na busca por condições mais adequadas à reprodução do capital, houve a expansão da atividade hoteleira para as cidades da RMVPLN.

E essa atividade foi potencializada, justamente pelo papel exercido pela Rodovia Presidente Dutra, que devido a sua proximidade com a capital paulista, vivenciou um intenso surto de industrialização e de urbanização, a partir das décadas de 1960 e 1970.

Por esta razão, trouxemos para esta tese uma hipótese que testava a análise de que a Rodovia Presidente Dutra, enquanto um importante e estratégico eixo na ligação urbano-regional, propiciou com que grandes indústrias e empresas se instalassem na Região, a partir da formação dos sistemas intraurbano, na segunda metade do século XX. Isto ocorreu como consequência da especialização do lugar e das próprias políticas públicas de âmbito nacional e regional, para explorar a atividade hoteleira na RMVPLN, despertando o interesse de construtoras e incorporadoras dispostas a investirem na construção de novos edifícios hoteleiros.

Nesta acepção validamos a nossa hipótese, uma vez que, as nossas análises comprovaram que a Rodovia Presidente Dutra, exerceu e exerce um importante papel de influência e interesse na reprodução do capital na região, despertando assim o desejo de grandes construtoras, dispostas a intensificarem seus lucros.

Ao conectar-se à Região Metropolitana de São Paulo por intermédio das rodovias Ayrton Senna e Governador Carvalho Pinto (SP 070) e à Região de Campinas e a todo o restante do interior paulista pela rodovia D. Pedro I (SP 065), a Rodovia Presidente Dutra se consolidou como um importante vetor econômico, para que os interesses do capital se apresentassem

interessantes para a Accor na região, uma vez que todo o escoamento do seu capital produzido passaria por ela.

A cidade de São José dos Campos, por exemplo, principal cidade do polo industrial e serviços da RMVPLN, além de ser um importante centro aeroespacial, automobilístico e de refino de petróleo, destacou-se também por ser a primeira cidade a receber uma unidade hoteleira da Accor na região, no ano de 1977 (atualmente, é a cidade que maior comporta unidades hoteleiras na região, sendo quatro hotéis ao total: uma unidade Novotel, uma unidade Mercure e duas unidades ibis).

Finalizamos, portanto, em nosso segundo capítulo, que a dinâmica socioespacial e as características do capitalismo contemporâneo levaram diferentes setores da economia urbana e regional a um movimento complexo, amplo e articulado de reestruturação produtiva, do qual tem se dado a partir de diferentes variáveis.

Em sequência a tese, versamos no capítulo três sobre os princípios da localização espacial. Foi possível compreender que as relações estabelecidas na lógica da produção da localização, em especial aquelas que se constituem no território, foram determinadas por meio da troca, das relações de comércio e consumo.

Compreendemos que os aspectos territoriais da troca e as diferentes teorias locacionais existentes, emergem a princípio com o advento do capitalismo e das imposições mandatórias das classes dominantes, que sempre buscaram sistematizar e planejar o uso racional, mas sobretudo lucrativo do território, de forma sempre a alcançar a equidade econômica.

Sendo assim, constatamos que dentro do nosso estudo conceitual, a proposta do capitalismo contemporâneo, depois do pós-fordismo, e atestada por diferentes autores, se materializa a partir da sua densidade informacional, de diferentes fluxos em tempo real e sobre a importância dos serviços e confluência de todos os fatores que constituem a lógica espacial das corporações constituídas dentro do espaço urbano.

Constatamos que o território usado se torna uma categoria de análise das seletividades espaciais, que produzem diferenciações socioespaciais entre os lugares, assim como também espaços de privação social nas cidades.

Desta forma, o terceiro capítulo nos facultou retomar um importante ponto da nossa pergunta de partida da referida tese, em que analisamos as transformações ocorridas na organização espacial das cidades da RMVPLN, provocadas, justamente, pelos novos arranjos produtivos, em que a partir deles, se projetaram o surgimento de novas áreas com expressivas atividades econômicas, sendo uma delas a hotelaria.

Em nosso problema inicial de pesquisa, tratamos de compreender a nova dinâmica socioespacial dos edifícios hoteleiros construídos na Região, tencionando um movimento de reestruturação produtiva, indicando novas formas e funções do produto imobiliário hoteleiro. Estes hotéis reproduzem o seu capital, utilizando-se algumas vezes do Estado, da especialização do lugar, de políticas públicas e do crescimento econômico pelo qual a região passava, principalmente motivadas pela difusão do setor terciário.

Por meio desta amplificação das atividades econômicas que dão apoio ao crescimento do setor terciário na RMVPLN como, por exemplo, a hotelaria, o capitalismo percebeu que se encontrava aí uma nova direção que poderia possibilitar 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. Desta forma, a participação da Accor no território da RMVPLN, desde o final da década de 1970, surge como uma nova possibilidade para ultrapassar a crise da acumulação capitalista, a partir da sua participação efetiva na produção e reprodução do espaço urbano e regional.

Isso porque, a forma como o capital se reproduz assume diferentes formas e a categoria do padrão de reprodução do capital, aparece para aclarar essas formas em determinados espaços geográficos e períodos históricos específicos, ou seja, historicizar a reprodução do capital e reconhecer as diferenças entre as regiões. Assim, se estabelecem ao longo da história transformações produtivas em diferentes áreas e setores (produtores de diferentes valores de uso) que se tornam o alicerce para a lógica imposta pela dinâmica da acumulação e reprodução do capital no espaço.

Diante disso, e mediante a prática da incorporação imobiliária e da construção efetiva de hotéis com a garantia de retorno do investimento, além de considerar a expansão da economia de serviços na região, o espaço urbano passou a ser produzido como uma mera mercadoria articulada aos processos produtivos, por meio dos seus diferentes atores. Os apontamentos de Harvey (2005), ao analisar estes processos de transformação urbana, sobretudo nas grandes metrópoles contemporâneas, nos mostram que não há possibilidade de modificação da estrutura antiga existente na cidade sem a ambiciosa articulação entre a iniciativa privada e a gestão pública.

No caso em que tratamos nesta tese, percebe-se que as unidades hoteleiras da Accor foram concebidas por meio de investimentos diretos de grandes incorporadoras presentes na região, mas tendo, em algum momento, o Estado como um agente importante para este processo. Assim sendo, é possível afirmar que uma coalizão de forças, surge para facilitar a

fluidez do capital pela valorização da terra, consumindo-o através da produção especulativa imobiliária empresarial, aproveitando-se, portanto, da conjuntura local.

Assim, o produto hoteleiro evidencia que o espaço, por meio de práticas de parcelamento do território, insere-se ao processo de ciclo de reprodução do capital a começar da constituição e expansão de novos ramos e setores de atividade que requisitaram novas áreas para se estabelecer nas cidades da RMVPLN. Por este entendimento, concluímos que o espaço se torna objeto de instrumentação prática do mercado imobiliário que o compreende enquanto parte importante do processo geral de reprodução do capital.

Por fim, concluímos em nosso quarto capítulo, a análise do objeto central da nossa tese – a Accor enquanto um produto imobiliário hoteleiro, inserido na dinâmica do espaço urbano, além de, as entrevistas com os agentes hoteleiros, que nos possibilitou uma compreensão acerca do nosso fenômeno estudado.

Constatamos neste capítulo que, a estruturação imobiliária hoteleira apropria-se de diferentes formas e funções, assumindo muitas vezes uma configuração própria na forma como se estabelece no espaço urbano. Em concordância com as nossas discussões, tratamos sobre o ramo imobiliário hoteleiro, a partir de uma perspectiva pelos condo-hotéis, modalidade essa muito conhecida na década de 1970, no Brasil

O arquétipo de condo-hotéis pressupõe uma racionalidade produtiva muito parecida a um empreendimento hoteleiro, com a diferença de que as suas unidades habitacionais, são comercializadas para investidores independentes. Seu formato surge na América do Norte, mais especificamente nos Estados Unidos, em meados da década de 1970.

Adicionalmente ao longo deste capítulo, marchamos para a discussão sobre a circulação do capital hoteleiro no país e constatamos que, o fluxo de circulação deste tipo de capital (o hoteleiro) decorre diretamente quando ele assume a forma de capital-mercadoria, necessitando ser inserido em marcha, ou seja, quando o capital-mercadoria passa a estar à disposição do consumidor, para então ser consumido, retomando a sua forma original de capital-dinheiro, por meio da venda e reprodução.

Inferimos que, por meio de políticas públicas e de leis e decretos específicos, a cadeia produtiva de serviços hoteleira no Brasil duplicou a sua quantidade de estabelecimentos nas últimas décadas. Em função disso, o edifício hoteleiro ganhou diferentes formas e funções, passando a ser compreendido não apenas como um meio de hospedagem, mas como uma nova forma de multiplicação do seu capital produzido, exigência essa imposta pelos novos modelos da economia urbana.

Sendo assim, este capítulo concretizou as análises iniciais da nossa hipótese, em que se propões a discutir a prática da atividade hoteleira no território (em específica aquelas que abarcam a RMVPLN), a partir dos elementos que as integram, como a Rodovia Presidente Dutra, o encadeamento dos sistemas intraurbanos e as políticas públicas de âmbito nacional e regional, que favoreceram a exploração da prática hoteleira no território da RMPVLN.

Complementarmente, compreendemos como as redes e alianças constituem a formação dos edifícios hoteleiros de negócios no território. Para isso, Gomes (2011) nos permitiu compreender que a noção de redes se faz necessário antes a verificação de relações funcionais para a classificação de redes urbanas e regiões, de polos e áreas polarizadas. Nessa perspectiva teórica da análise regional, a autora afirma que os fluxos e as cidades são elementos estruturantes da organização socioespacial e econômica, que atreladas às políticas de Estado e estímulo da produção capitalista, incentivam o surgimento de novas redes no território.

A rede origina fluxos, conectividade, pois como afirma Castells (1999, p. 566), ela é “um conjunto de nós interconectados”. Isto porque, as redes não estão apenas relacionadas somente aos fluxos e conexões. Para que haja fluxos, são necessários fixos, pois os fluxos possuem origem e destino. Nesta dinâmica, os fixos são constantemente refuncionalizados. A rede, ao promover relações, intercâmbios, alterando ou podendo alterar determinada situação, também muda. Toda rede é mutável.

Harvey (2005) nos aponta que modificações nos ambientes das grandes cidades do mundo revelam um conjunto de adaptações espaciais para oferecer melhores vantagens em termos de localização e rede para os agentes econômicos hegemônicos. Desta forma, Harvey (2005, p.87), nos explica que 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 infraestrutura que os fortalecem, propiciando dar fluidez ao espaço e as conexões nele criadas.

Por fim, tratamos no último capítulo da referida tese, do resultado das entrevistas realizadas com os agentes hoteleiros (gerentes gerais) dessas unidades de negócios e seus representantes, na busca da compreensão de perguntas que nortearam a nossa pesquisa.

Nosso roteiro de entrevistas semiestruturada trouxe perguntas norteadoras, que nos possibilitaram uma análise crítica sobre o nosso problema de pesquisa, a nossa pergunta de partida e a nossa hipótese. Por esta lógica, tratamos de validar as questões propostas nesta tese e, a partir delas, materializar o nosso entendimento sobre o nosso objeto de estudo, sendo a Accor na dinâmica do capital hoteleiro.

A partir das respostas obtidas, foi possível verificar como cada unidade hoteleira analisa as questões referentes ao posicionamento da sua unidade de negócios, a contar de diferentes análises e perspectivas. E, complementar, com uma análise mais ampla e diretamente vinculada ao capital hoteleiro, por meio dos diretores entrevistados.

Assim sendo, constatamos durante as entrevistas a consolidação do capital, a partir da sua relação com os seus diferentes atores. Ao mesmo tempo, percebemos que a Accor na RMVPLN representa uma pequena fração da complexidade que é a ação destes empreendimentos imobiliários.

Para concluirmos, recomendamos que novos estudos possam ser tratados dentro desta temática possibilitando com que outros agentes hoteleiros, e não somente a Accor, possam ser estudados e compreendidos dentro desta lógica do desenvolvimento hoteleiro na RMVPLN.

REFERÊNCIAS

- ACCORHOTELS. **Memória Empresarial**, 2020. Disponível em: <<http://www.accorhotelsmemoria.com.br/>>. Acesso em: 7 dez. 2020.
- AKYÜZ, Y. Impasses do desenvolvimento. **Novos Estudos**. São Paulo, n. 72, p. 41-56, 2005.
- ALMEIDA, V. Z. **Cidade e identidade**: São José dos Campos, do peito e dos ares. 2008. 185 p. Tese (Doutorado em História) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2008.
- ALVES, F. D.; MAIA, A. C. Teorias sobre o espaço e a questão rural-urbano. In: FERREIRA, D. A. O; FERRERA, E. F. (Org.). **Estudos agrários**: conceitos e práticas. Rio Claro: Unesp, 2011. (Pós-Graduação em Geografia). p. 47-64.
- AMBROZIO, A. M. H. P.; MELO, L. P, d'Á. **A nova imagem do setor de serviços**. Rio de Janeiro: BNDES, 2017. (Textos para discussão, 119).
- ANDRADE, D. J. de. **A Rodovia Presidente Dutra como elemento estruturador e a desarticulação da urbanização do Vale do Paraíba**. 2019 268 p. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa & Desenvolvimento, Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos, 2019
- ANDRADE, D. J.; SOUZA, A. A. M.; GOMES, C. Análise temporal da expansão urbana nos municípios do Vale do Paraíba Paulista. **MERCATOR (FORTALEZA ONLINE)**, v. 18, p. 1-15, 2019.
- ANDRADE, J. V. **Turismo**: fundamentos e dimensões. 8. ed. São Paulo: Ática, 2004.
- ANDRADE, N.; BRITO, P. L.; JORGE, W. E. **Hotel**: planejamento e projeto. 6. ed. São Paulo: Senac, 1999.
- ANGULO, J. V.; DOMINGUEZ, M.J.V. **Los procesos de urbanizacion**. Oeiras: Editorial Síntesis, 1998.
- ARANTES, R. D. **A influência da alienação fiduciária no crédito imobiliário**. Brasília: 2016. 195 p. Dissertação (Mestrado Profissional) - Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.).
- ARBEL, A.; PIZAM, A. Some determinants of urban hotel location: the tourists inclinations. **Journal of Travel Research**, v. 15, n. 3, p. 18–22, 1977.
- ARRIGHI, G. La Globalización, la soberanía estatal y la interminable acumulación del capital. **Iniciativa Socialista**, Valencia, v. 44, n. 48, p. 2-15, mar.1998.
- ATLAS do Desenvolvimento Humano no Brasil. Disponível em: <<http://atlasbrasil.org.br/2013/pt/consulta/>> Acesso: 24 jun, 2020.

ATRIO HOTEIS. **A Atrio**. Disponível em: <<http://www.accorhotelsmemoria.com.br/>>. Acesso em: 9 dez. 2020.

AVELINE-DUBACH, N. Finance capital launches an assault on Chinese Real Estate. **China Perspectives**, n. 2, 29-39. DOI: 10.4000/chinaperspectives.6157 Disponível em: <<https://journals.openedition.org/chinaperspectives/6157#entries>>. Acesso em: 15 mar. 2020.

BARBOSA, J. O. A representação dos fixos e fluxos no circuito superior e circuito inferior na economia brasileira. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE GEÓGRAFOS, 7., 2014, Vitória/ES. **Anais eletrônicos...** Vitória/ES: AGB, 2014. Disponível em: <http://www.cbg2014.agb.org.br/resources/anais/1/1405610876_ARQUIVO_TrabalhocompletoCBG.pdf>. Acesso em: 18 set. 2020.

BARNES, T. J. The place of locational analysis: a selective and interpretive history. **Progress in Human Geography**, v. 27 n. 1, p. 69-95, 2003.

BARNEY, J. B.; HESTERLY, W. S. Evaluating a firm's internal capabilities. In: **Strategic management and competitive advantage: concepts and cases**. Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall, 2006. p. 72-111.

BASSANI, I. D C.; MONTEIRO, R. S da L.; LEÃO, R. M. N. O capital e reestrutura no imobiliário: elementos teóricos para a compreensão atual da produção do espaço. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 16. 2019. UFES, Vitória/ES. 2019 **Anais eletrônicos...** Vitória/ES: UFES, 2019. v. 1. Disponível em: <<https://periodicos.ufes.br/simpurb2019/article/view/25244>> Acesso: 5 dez. 2020.

BAUMOL, W. J. Macroeconomics of unbalanced growth: the anatomy of urban crisis. **The American Economic Review**, v. 57, n. 3, p. 415-426, 1967.

BEAUJEU-GARNIER, J. O comércio na cidade. In: **Geografia urbana**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1980. p. 203-364.

BECKER, B.; EGLER, C. A. **Brasil: uma nova potência regional na economia-mundo**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1993.

BECKER, H. **Métodos de pesquisa em ciências sociais**. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1994.

BENI, M. C. **Política e planejamento de turismo no Brasil**. São Paulo: Aleph, 2006.

BENKO, G., LIPIETZ, A. O novo debate regional: posições em confronto. In: **As regiões ganhadoras - distritos e redes: os novos paradigmas da geografia econômica**. Oeiras: Celta, 1994a. p. 3-17.

BENKO, G. **A ciência regional**. Oeiras: Celta, 1999.

BERGER, L.; LUCKMANN, T. **A construção social da realidade**. 11. ed. Petrópolis: Vozes, 1995.

BIELSCHOWSKY, R. **Pensamento econômico brasileiro: o ciclo ideológico do desenvolvimentismo**. Rio de Janeiro: Contraponto, 1996. p. 77-179.

BIENENSTEIN, G. Shopping Center: O Fenômeno e sua Essência Capitalista. **GEOgraphia**, v. 3, n. 6, p. 53-70, 2009.

BLUM, G. G. Os conceitos de espaço, território e estado numa perspectiva político geográfica dos investimentos estrangeiros diretos no Estado do Paraná. **Conjuntura Global**, v. 3, n.1, p. 28-42, 2014.

BONDEN, M.; MILES, I. **Services, and the knowledge-based economy**. London: Continuum, 2000.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

BRAGA, R. M. Tendências e perspectivas das teorias locacionais no capitalismo contemporâneo. **Geografares**, n. 6, 2008. Disponível em: <<https://periodicos.ufes.br/geografares/article/view/1024/759>>. Acesso em: 10 ago. 2022.

BRASIL. **Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006**. Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte. Diário Oficial [da República Federativa do Brasil], Brasília, 2006. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/leicom/2006/leicomplementar-123-14-dezembro-2006-548099-publicacaooriginal-156405-pl.html>>. Acesso em: 23 out. 2020.

_____. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Brasília, DF. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 2.035, de 29 de dezembro de 1908**. Brasília, DF. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1900-1909/decreto-2035-29-dezembro-1908-582227-publicacaooriginal-104995-pl.html>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 2.973, de 26 de novembro de 1956**. Brasília, DF. Disponível em: <<https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=LEI&numero=2973&ano=1956&ato=628gXTU90dNRVTc78>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 1.439, de 30 de dezembro de 1975**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del1439.htm>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6385.htm>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 78.379, de 6 de junho de 1976**. Brasília, DF. Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/norma/501019>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 10.931, de 2 de Agosto de 2004**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018.** Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 1.258, de 12 de janeiro de 2015.** São Paulo, SP. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/norma/173957>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 1.166, de 09 de janeiro de 2012.** São Paulo, SP. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/norma/?id=165017>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 1.191, de 27 de outubro de 1971.** Lorena, SP. Disponível em: <<https://legislacaodigital.com.br/Lorena-SP/LeisComplementares/178-2014/Arquivos/1>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei Complementar nº 178, de 8 de maio de 2014.** Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1965-1988/De1191.htm>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Decreto nº 2.035, de 29 de dezembro de 1908.** Brasília, DF. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1900-1909/decreto-2035-29-dezembro-1908-582227-publicacaooriginal-104995-pl.html>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Resolução nº 365, de 30 de dezembro de 1975.** Brasília, DF. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/pre/normativos/res/1976/pdf/res_0365_v1_O.pdf>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Portaria nº 100, de 16 de junho de 2011.** Brasília, DF. Disponível em: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/centrais-de-conteudo-/copy_of_publicacoes/portarias-arquivos/portaria-2011/portaria-n-100-de-16-de-junho-de-2011>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Portaria nº 105, de 16 de maio de 2013.** Brasília, DF. Disponível em: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/centrais-de-conteudo-/copy_of_publicacoes/portarias-arquivos/portaria-2013/portaria-n-105-de-16-de-maio-de-2013>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008.** Brasília, DF. Disponível em: <<https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/93158/lei-do-turismo-lei-11771-08#art-24>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

BRAVERMAN, H. **Trabalho e capital monopolista: a degradação do trabalho no século XX.** 3. ed. Rio de Janeiro: Guanabara, 1987.

BUHALIS, D.; LAW, R. Progress in information technology and tourism management: 20 years on and 10 years after the internet: the state of e-tourism research. **Tourism Management**, v. 29, n. 4, p. 609-623, 2008.

CAMACHO, R. S. **Entre-Lugar**, Dourados, MS, v. 1, n. 1, p. 73-98, 2010.

CAMARGO, L. **Imagens da hotelaria na cidade de São Paulo: panorama dos estabelecimentos até os anos 1980.** São Paulo: SENAC, 2013.

CAMPOS, J. R. V. **Estudo de viabilidade para projeto hoteleiro**. São Paulo: Papirus, 2003.

CÂNDIDO JUNIOR, J. O.; SIMONASSI, A. G. **Panorama do setor de comércio e serviços**. Fortaleza: 2017. Disponível em: <<http://pndv.org.br/wp-content/uploads/2018/01/Panorama-do-Setor.pdf>>. Acesso em: 18 ago. 2022.

CANTARIM, F. Estudos de redes urbanas no Brasil: reflexões sobre transformações metodológicas. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, v. 36, n. 129, p. 117-133, 2015.

CARCANHOLO, M. D. **Causa e formas de manifestação da crise**: uma interpretação do debate marxista. 1996 185 f. Dissertação (Mestrado em Economia) - Universidade Federal Fluminense, Rio de Janeiro, 1996

CARDOSO, V. L.; ALMEIDA, E. Evolução e dinâmica espacial do setor de serviços e sua relação com o setor industrial. **Revista de História Econômica & Economia Regional Aplicada**, v. 8, n. 15, 2013.

CARDOSO MACHADO, N. M. **Sociedade vs. Mercado**: notas sobre o pensamento económico de Karl Polanyi. Lisboa: Universidade Técnica de Lisboa, 2009.

CARLOS, A. F. A. São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro, In: CARLOS, Ana F. A.; Oliveira, A. U. de (orgs.). **Geografias de São Paulo**: a metrópole do século XXI. São Paulo: Contexto, 2004. p. 510-83.

_____. (Org.). **Novos caminhos da geografia**. 5. ed. São Paulo: Contexto, 2005.

CARLOS, A. F. A. e CARRERAS, C. (orgs.) **Urbanização e mundialização**. São Paulo: Contexto, 2005.

CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

CARVALHO, E. F. de.; RIBEIRO; R. B.; SILVA, H. F. Estudo da logística urbana do Município de Lorena – SP. **Cadernos UniFOA** n. 9, abr. 2009. Disponível em: <<http://revistas.unifoa.edu.br/index.php/cadernos/article/view/935>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

CASTELLI, G. **Gestão Hoteleira**. São Paulo: Saraiva, 2006.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

_____. **A Sociedade em rede**. 4. ed. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

CAVALCANTI, L. de S. Uma geografia da cidade: elementos da produção do espaço urbano. In: CAVALCANTI, L. de S. (Org.). **Geografia da cidade**. Goiânia: Alternativa, 2001. p. 11-32.

CEDRAN; G. de S.; SCALON, O. A. **Estudo e caracterização do Condo-Hotel**: um estudo de caso. 2016. 193 f. Trabalho de conclusão (Graduação em Administração de Empresas) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2016.

CERASI, M. **El espacio colectivo de la ciudad**. Barcelona: Oikos-Tau, 1990.

CHESNAIS, F. **A mundialização do capital**. São Paulo: Xamã, 1996.

CHRISTÄLLER, W. **Central places in Southern Germany** New Jersey: Prentice Hall, 1966.

CLAVAL, P. de Haussmann au musée social. In: V. BERDOULAY; P. CLAVAL. (dir.) **Les débuts de l'urbanisme français**, 2001, p. 11-23. Disponível em: <<http://liseuse.harmattan.fr/2-7475-0994-X>> Acesso em: 10 out. 2021

CLEMENTE, E. C.; HESPANHOL, A. N. Meio técnico-científico-informacional e suas implicações na reestruturação da cadeia produtiva do leite. **Revista Formação**, n. 13, p. 271 – 294, 2006.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. **O investimento em condo-hotéis**. Brasília, DF, 2017. Disponível em: <<https://www.investidor.gov.br/portaldoinvestidor/export/sites/portaldoinvestidor/publicacao/Boletim/BoletimCVMSENAACON-8.pdf>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

CORRÊA, R. L. **Trajetórias geográficas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

_____. **O espaço urbano**. São Paulo, Ática, 1995.

_____. Diferenciação sócio-espacial, escala e práticas espaciais. **Cidades** v. 4, n. 6, p. 62-72 2007.

_____. **Região e organização espacial**. São Paulo: Ática, 1986.

_____. Interações espaciais. In: CASTRO, I. E.; CORRÊA, R. L. & GOMES, P.C.C. (Orgs.) **Explorações Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997. p. 279-318.

COSTA, B. P. da. O espaço social, os sujeitos e as múltiplas microterritorializações urbanas. In: PEREIRA, S. R.; COSTA, B. P. da; SOUZA, E. C. de (Orgs.). **Teorias e práticas territoriais: análises espaço-temporais**. São Paulo: Expressão Popular, 2010. p. 99-114.

COSTA, J. L. R. da. As teorias da lógica locacional: do fordismo ao pós-fordismo. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 13. 2002, João Pessoa. **Anais...** João Pessoa, UFPB, 2002.

COSTA, S. L. **Taubaté: o local e o global na construção do desenvolvimento**. Taubaté: Cabral, 2005.

COSTA, H.; SOUTO-MAIOR, A. Sistemas produtivos locais em turismo: relacionamentos estratégicos e aglomeração territorial como vantagens competitivas. **Revista Acadêmica**. v. 1, n. 1, ago. 2006.

CRUZ LIMA, L.; MARQUES ROCHA, A. Reflexões sobre o terciário. **GeoTextos**, v. 5, n. 2, 2010. Disponível em: <<https://periodicos.ufba.br/index.php/geotextos/article/view/3788>>. Acesso em: 14 jun. 2022.

CUNHA, A. P. **Moradia social e indicadores ambientais**: uma proposta para Jacareí/SP. 2003. 198 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Faculdade de Engenharia Civil, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2003

CYPRIANO, P.; CASSANI, R.; VASQUES, C.; CANTERAS, D. **Panorama da 59 Hotelaria Brasileira**: perspectiva de desempenho e nova oferta. Disponível em: <https://www.google.com/search?q=Panorama+da+59+Hotelaria+Brasileira+cypriano+2019&tbm=isch&ved=2ahUKEwjY16vI_4P9AhW7N7kGHXg4DdEQ2-cCegQIABAA&sq=Panorama+da+59+Hotelaria+Brasileira+cypriano+2019&gs_lcp=CgNpbWcQAZoECCMQJ1COB1i8DWctEWgAcAB4AIABgwGIAd4EkEDNC4ymAEAoAEBqgELZ3dzLXdpei1pbWfAAQE&sc=client=img&ei=z5LiY5i0L7vv5OUP-PC0iA0&bih=643&biw=1024&client=firefox-b-d> Acesso em: 12 dez. 2020.

DADA, A. M. **A terceira modernidade urbana e o setor terciário**: como Porto Alegre (RS, Brasil) está se preparando para receber a copa do mundo de 2014. 2014. 193 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2014.

DAHER, A. El sector inmobiliario y las crisis económicas. **EURE (Santiago)** Santiago, v. 39, n. 118, p. 47-76, 2013. Disponível em: <https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S025071612013000300003&lng=es&nrm=iso>. Acesso em: 12 nov. 2020.

DALTON, G. Theoretical issues in economic anthropology. **Current Anthropology**, v. 10, n. 1, p. 63, 1969.

DENIS NETO, J. B. **Pelas ruas da cidade**. Jacareí: Edições Semanário, 1996.

DUBEY, V. Definição de economia regional. In: SCHWARTZMAN, J. **Economia Regional**: textos escolhidos. Belo Horizonte: CEDEPLAR, 1977. p. 21-27.

ELKHOURI, R. N. **Os libaneses em São José dos Campos**: a história dos que imigraram entre 1950 e 1970. 2010. 188 p. Dissertação (Mestrado em Língua, Literatura e Cultura Árabe do Departamento de Letras Orientais) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

EMPLASA **Plano de Ação da Macrometrópole Paulista 2013-2040**: uma visão da Macrometrópole. São Paulo: Emplasa, 2014c. v. 2

EUFRASIO, M. A. A formação sociológica da Escola de Chicago. **Plural**, São Paulo, n. 2, p. 37-60, 1995. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/plural/article/view/68042/70612>>. Acesso em: 7 out. 2020.

EVANGELISTA, J. G. **Retalhos históricos de Lorena**. Lorena: Sociedade Amigos da Cultura, 2001.

EVANGELISTA, R.; SIRILLI, G.; SMITH, K. Measuring innovation in services. **IDEA Paper**, Oslo, n. 6, 1998.

FABRICANT, S. Productivity in the tertiary sector. **Acta Oeconomica**, v. 8, n. 2/3, p. 207-219, 1972. Disponível em: <<https://www.jstor.org/stable/i40032892>>. Acesso em: 22. ago. 2022

FARIA, J. C. M. **Arranjos produtivos locais e o Estado**: o caso de Santa Rita do Sapucaí. 2008. 97 p. Monografia (Administração Pública) - Escola de Governo Professor Paulo Neves de Carvalho, Belo Horizonte, 2008.

FERREIRA, C. M. de C. Espaço, regiões e economia regional. In: **Economia regional**: teoria e métodos de análise. Fortaleza: BNB, 1998a. p. 81-135.

FERREIRA, D. S. Território, territorialidade e seus múltiplos. enfoques na ciência geográfica. **Revista de Geografia Agrária**, v. 9, n. 17, p. 111-135, 2014.

FIRMINO, R. J. A cidade e as tecnologias da informação e comunicação: gestão do desenvolvimento urbano-tecnológico. **Redes**, v. 12, n. 3, p. 168-190, 2008.

FISCHER, A. G. B. Production, primary, secondary, and tertiary. **Economic Record**, v. 15, n. 1, p. 24-38, 1939.

FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. 315 p. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico). - Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

_____. **São Paulo cidade global**: fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007.

FONSECA, A. A. M.; O'NEILL, M.M. A revolução tecnológica e informacional e o renascimento das redes. **Revista de Geociências**, Niterói, v. 2, n. 1, p. 26-35, 2001.

FONT, J.; RUFÍ, J. **Geopolítica, identidad y globalización**. Barcelona: Ariel, 2001.

FREITAS, T. M. de.; FERREIRA, C. L. A produção do espaço urbano: formação de território e governança urbana, o caso da quadra 50 da cidade Gama – DF. In: CIRCUITO DE DEBATES ACADÊMICOS, 1. 2011 **Anais eletrônicos... 2011**. Disponível em: <<https://www.ipea.gov.br/code2011/chamada2011/pdf/area7/area7-artigo44.pdf>>. Acesso em: 4 jul. 2020.

FROELICH, G. M. As matrizes ideológicas do II PND (1975-1979). **PESQUISA & DEBATE**, São Paulo, v. 18, n. 1 p. 1-26, 2007. Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/index.php/rpe/article/viewFile/11817/8542>>. Acesso em: 17 dez. 2020.

FUCHS, V. R. **The service economy**. Cambridge: NBER Books, 1968.

FUINI, L. L. Território e geografia no Brasil: uma revisão bibliográfica. **Revista Formação**, v. 1, n. 21, p. 3-20. Disponível em: <<https://revista.fct.unesp.br/index.php/formacao/article/view/2661>>. Acesso em: 02 set. 2020.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. **Impacto econômico do Covid 19**: propostas para o turismo brasileiro. Disponível em: <<https://fgvprojetos.fgv.br/artigos/2a-edicao-impactos-economicos-da-covid-19-propostas-para-o-turismo-junho-2020>>. Acesso em: 24 jul. 2020.

FUNDAÇÃO SEADE. **Perfil dos Municípios Paulistas**. 2020. Disponível em: <<https://perfil.seade.gov.br/>>. Acesso em: 10 set. 2020.

GEORGE, P. **Geografía urbana**. Barcelona: Editorial Ariel, 1982.

GERSHUNY, J. I. The future of service employment. In: GIARINI, D. (ed.). **The emerging service economy**. Oxford: Pergamon Press, 1987. p. 24-105.

GHIZZO M. R.; RIBEIRO, V. H. O trabalho no setor terciário do aglomerado urbano de Maringá-PR: algumas considerações. **Revista Mirante**, Anápolis (GO), v. 9, n. 2, dez. 2016.

GOHR, C. F. **Estratégias competitivas**: um estudo no setor hoteleiro do município de Itapema/SC. 2000. 197 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2000.

GOMES, M. T. S. O debate sobre a reestruturação produtiva no Brasil. **RAEGA - O Espaço Geográfico em Análise**, v. 21, abr. 2011. Disponível em: <<https://revistas.ufpr.br/raega/article/view/21231/13995>>. Acesso em: 16 mar. 2022.

GOMES, C.; RESCHILIAN, P. R.; UEHARA, A. Y. Perspectivas do planejamento regional do Vale do Paraíba e litoral norte: marcos históricos e a institucionalização da região metropolitana no Plano de Ação da Macrometrópole Paulista. **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 10, n.1, jan./abr. p. 154-171, 2018. Disponível em: <<https://www.scielo.br/pdf/urbe/v10n1/2175-3369-urbe-2175-3369010001AO07.pdf>>. Acesso em: 4 set. 2020.

GORINI, A. P. F; MENDES, E. F. Setor de turismo no Brasil: segmento de hotelaria. **BNDES Setorial**, Rio de Janeiro, n. 22, p. 111-150, 2005. Disponível em: <https://web.bndes.gov.br/bib/jspui/bitstream/1408/2188/1/BS%2022%20Setor%20de%20Turismo%20no%20Brasil_P.pdf>. Acesso em: 4 set. 2020.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.

_____. O setor imobiliário e o planejamento urbano: controle, gestão ou desregulação”. In: Anais do Seminário Políticas Públicas para o Manejo do Solo Urbano: experiências e possibilidades. **Pólis**, São Paulo, n. 27, p. 17-26, 1996

GRANOVETTER, M. Economic institutions as social constructions: a framework for analysis. **Acta Sociologica**, v. 35, n. 1, p. 3-11, 1992.

GRECHI, D. C.; LAMBERTI, E. Economia institucional: contribuições teóricas para análise da governança no turismo. In: DE BRUM, ADRIANA K.; DE MOURA, A. P. (orgs.). **Desenvolvimento econômico e ambiente institucional**: reflexões sobre teoria e política. Curitiba: Ithala, 2015. v.1.

GUILHERME, E. F. da S. Epistemologia da produção do espaço Lefebvriano. **Revista Desafios** – v. 4, n. 3, 2017. Disponível em: <<https://sistemas.uft.edu.br/periodicos/index.php/desafios/article/download/3386/9960/>>. Acesso em 9 ago. 2020.

GUTIÉRREZ, E. M. Introducción: ciudad, espacio y cotidianidad en el pensamiento de Henri Lefebvre. In: LEFEBVRE, H. **La producción del espacio**. Madrid: Capitan Swing, 2013. p. 29-50.

HALL, C. SCOTT, M.; GOSLIN, D.; - Pandemics, transformations and tourism be careful what you wish for. **Tourism Geographies**, v. 22, n.3, p. 577-598. 2020.

HARROD, R. **Towards a dynamic economics**. 9. ed. New York: Macmillan, 1966.

HARTWELL, R. M. The service revolution: the growth of services in modern economy. In: Cipolla, C.M. (ed.). **The Fontana Economic History of Europe: the Industrial Revolution**. Glasgow: Fontana/Collins, 1973. p. 624-845.

HARVEY, D. La geografía de la acumulación capitalista: una reconstrucción de la teoría marxista. In: GARCIA, M. D. (ed.). **La geografía regional anglosajona**. Bellaterra: Universidad Antonina de Barcelona, 1978. p.143-181.

_____. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. São Paulo: Edições Loyola, 1998.

_____. **The limits to capital**. New York: Verso, 2006 .

_____. **Rebel cities**. New York: Verso, 2012.

_____. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HIRSCHMANN, A. O. **The strategy of economic development**. New Haven: Yale University Press, 1958.

HOBBSAWM, E. **Mundos do trabalho: novos estudos sobre história operária**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1987.

HOOVER, E. M. JR. The partial equilibrium approach. In: DEAN, R. D. **Spatial economic theory**. New York: The Free Press, 1970. p. 18-35.

HOWELLS, J. **Innovation & services: new conceptual frameworks**. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/246477886_Innovation_Services_New_Conceptual_Frameworks>. Acesso em: 9 ago. 2022.

HUGHES, D. **Asset management in theory and practice**. Canterbury: Financial World Publishing, 2002. 250 p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Sistema de Contas Nacionais Brasil**. n. 34, Brasil: IBGE, 2009. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv55013.pdf>>. Acesso em 23 Out. 2020.

_____. **Cidades e Estados 2018**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados>>. Acesso em: 10 dez. 2020.

_____. **Pesquisa de Serviços de Hospedagem 2016**. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2100623>> Acesso em: 10 dez. 2020.

_____. **Censo demográfico para o ano de 2010**. Disponível em: <<https://ww2.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 10 dez. 2020.

_____. **Indicadores IBGE 2021**. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=72419>>. Acesso em: 23 mai. 2022.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. **Desenvolvimento regional e estruturação da rede urbana**: série caracterização e tendências da rede urbana do Brasil. Brasília: IPEA, 2002. v. 3.

ISARD, W. **Location and space-economy**. Massachusetts: The MIT Press, 1956.

JACAREÍ. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial**: Caderno de caracterização. Jacareí: Prefeitura Municipal, 2002.

JACOB, C. S. C. Hotel como agente indutor de expansão urbana e desenvolvimento imobiliário. In: Seminário Internacional da LARES, 6, 2006, São Paulo. **Seminário...** São Paulo: LARES, 2006. Disponível em: <<https://lares.architexturez.net/doc/oai-lares-id-lares-2006-artigo-caio-jacob-hotel-como-agente-indutor-vfinal>>. Acesso em: 14 jun. 2022.

JANNS, J.; BAXTER, L. **Hospitality vision**: global performance review. London: Deloitte World, 2009.

JARAMILLO, S. (1982). Las formas de producción del espacio construido en Bogotá. In: E. Pradilla Cobos, E. (Org.). **Ensayos sobre el problema de la vivienda en México** México: Universidad Autónoma Metropolitana, 1982. p. 149-212.

JLL. **World cities**: mapping the pathways to success. Chicago: JLL, 2018.

KALDOR, N. **Strategic factors in economic development**. Ithaca: Cornell University, 1969.

KNOWLES, T. **Corporate strategy for hospitality**. London: Longman, 1996.

KON, A. Sobre as atividades de serviço: revendo conceitos e tipologias. **Revista de Economia Política**, São Paulo, v. 19, n. 2, p. 64-83, 1999.

LANGONI, C. G. Shopping Centers no Brasil. In: **Shopping Centers**: aspectos jurídicos. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984, p. 56-69.

LASTRES, H. M. M.; CASSIOLATO, J. E.; MACIEL, M. L. **Pequena empresa**: cooperação e desenvolvimento local. Rio de Janeiro: Relume Dumará, 2003.

_____. **Globalização e inovação localizada**. Rio de Janeiro: UFRJ, 1998.

LEFEBVRE, H. **A re-produção das relações de produção**. São Paulo: Anthropos, 1973.

_____. **La production de l'espace**, Paris: Anthropos, 1974.

_____. **La production de l'espace**. Paris: Anthropos, 2000.

_____. **Espacio y Política: el derecho a la ciudad**. Barcelona: Ediciones Península, 1976. v. 2.

_____. **A vida cotidiana no mundo moderno**. São Paulo: Ótica, 1991.

_____. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

_____. **O direito à cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2001.

_____. **Espaço e Política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LEFÈVRE, R. Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios na cidade de São Paulo. In: MARICATO, E.(org.) **A produção capitalista da casa (e da cidade)**. São Paulo: Alfa-ômega, 1982. p. 95-116.

LEITÃO, L.; LACERDA, N. O espaço na geografia e o espaço da arquitetura: reflexões epistemológicas. **Cadernos Metrópole [online]**. 2016, v. 18, n. 37 , p. 803-822. Disponível em: <<https://doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3709>>. Acesso em: 10 set. 2022.

LENCIONI, S. Condomínios industriais: um nicho dos negócios imobiliários. In: PEREIRA, P. C. X. (org.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades latino americanas**. São Paulo: Paim, 2011. p. 185-198.

_____. A metamorfose de São Paulo: o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas. In: **Revista Paranaense de Desenvolvimento**. Curitiba, n.120, p. 133-148, 2011.

_____. Reestruturação urbano-industrial no Estado de São Paulo: a região da metrópole desconcentrada. In: SANTOS, M. SOUZA, M. A. A. SILVEIRA, M. L. (Orgs). **Território: globalização e fragmentação**. São Paulo: Hucitec/Anpur, 1994. p. 198-212.

_____. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. **Eure (Santiago)**, v. 40, n. 120, 2014.

LEONEL, A. L., ZIONI, S. MOMM-SCHULT, S. I. Macrometrópole Paulista: apontamentos sobre uma nova unidade de planejamento In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 19, Natal. **Anais ...** Natal, 2019. p. 1-19.

LINS, H. N. **Restructuration du capital, industrialisation périphérique et changement régional**: essai sur l'évolution contemporaine des structures économiques de l'Ouest de la France (Régions de Programme: Pays de la Loire et Bretagne). 1988. 210 p. Tese (Doutorado em Geografia) - Université François Rabelais, Tours, 1988.

LORENA. **Beneficiada pela lei de incentivos fiscais, rede hoteleira é aberta em Lorena** Disponível em: <<http://www.lorena.sp.gov.br/wordpress/index.php/2018/02/06/beneficiada-pela-lei-de-incentivos-fiscais-rede-hoteleira-e-aberta-em-lorena/>>. Acesso em: 16 dez. 2020.

LÖSCH, A. **Teoria económica espacial**. Buenos Aires: El Ateneo, 1957.

LUCHIARI, M. T. Urbanização turística: um novo nexos entre o lugar e o mundo. In: SERRANO, C; BRUHNS, H. T; LUCHIARI, M. T (Orgs). **Olhares contemporâneos sobre o turismo**. Campinas: Papirus, 2000. p. 105-130.

LUZ, R. S. da. **Trabalho alienado em Marx: a base do capitalismo**. 2008. 298 p. Tese (Doutorado em Filosofia) - Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2008

MCCANN, P. Classical and neoclassical location: production models. In: MCCANN, P. (org.). **Industrial location economics**. Cheltenham, UK: Edward Elgar, 2002. p. 3-31.

MACHADO, N. M. C. Karl Polanyi e a nova sociologia económica: notas sobre o conceito de (dis) embeddedness. **Revista Crítica de Ciências Sociais**, v. 90, n. 90, p. 71–94, 2010.

McNEILL, D. The hotel and the city. **Progress in Human Geography**. v .32, n. 3, p. 383-398, 2008. Disponível em:<<https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0309132508089096>>. Acesso em: 16 dez. 2020.

MAGNAGO, A. A. A Divisão regional brasileira – uma revisão bibliográfica. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, v. 57, n. 4, 1995.

MAMEDE, J. A. D. **Análise do desenvolvimento do cone leste paulista desde a criação do Codivap: impactos observados e necessidades futuras**. 2008. 189 p. Dissertação (Mestrado em Gestão e Desenvolvimento Regional) - Universidade de Taubaté, Taubaté, 2008.

MARASCHIN, C. O shopping center e seus impactos urbanos. In: COLÓQUIO INTERNACIONAL SOBRE COMÉRCIO E CIDADE, 2. 2008, São Paulo. **Anais eletrônicos...** São Paulo: FAUUSP, 2008. Disponível em: <http://www.labcom.fau.usp.br/wp-content/uploads/2015/05/2_cincci/3002%20Maraschin.pdf>. Acesso em: 2 dez. 2020.

MARAFON, G. J. O espaço urbano: a abordagem da Escola de Chicago e da Escola Marxista. **Ciência e Natura**, Santa Maria, n. 18, p. 149 -181, 1996. Disponível em:<<https://periodicos.ufsm.br/cienciaenatura/article/download/26613/pdf>>. Acesso em 18 set. 2020.

MARINO NETO, J. E. Asset management hoteleiro. **Revista ConstruFlats**, Rio de Janeiro, v.1, n. 1, p. 1-3, 2004.

MARSHALL, A. **Princípios de economia**: tratado introdutório. São Paulo:.. Abril Cultural, 1982. v. 1.

MARSHALL, J. N.; WOOD, P. A. **Services & space**: keys aspects of urban and regional development. Harlow: Longman Scientific & Technical. 1995.

MARTINS, R. Serviços tiveram o pior desempenho do PIB em 2020: entenda o que aconteceu. **G1**, São Paulo, 3 mar. 2021. Economia. Disponível em: <<https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/03/03/servicos-tiveram-o-pior-desempenho-do-pib-em-2020-entenda-o-que-aconteceu.ghtml>>. Acesso em: 19 jun. 2021.

MARX, K. **O Capital**: crítica da economia política. São Paulo: Nova Cultural, 1988. 496 p. v. 1.

_____. **Para a crítica da economia política do capital**. São Paulo: Nova Cultural, 1999. p. 25-48.

MASCARENHAS, C. C. de. **Indicadores sociais e econômicos como instrumento de gestão e desenvolvimento das cidades**: uma aplicação no município de Jacareí. 2006. 178 p. Dissertação (Mestrado Profissional em Gestão e Desenvolvimento Regional) - Universidade de Taubaté, Taubaté, 2006.

MASCARO, A. L. Estado e forma política. **Rev. Crítica. Marxista**. n. 38, p. 173-176, 2013. Disponível em: <https://www.ifch.unicamp.br/criticamarxista/arquivos_biblioteca/resenha233estado.pdf>. Acesso em: 16 dez. 2020.

MATOS, B. G; BARBOSA, M. L. de A. Mercado e relações de troca: reflexões para o consumo colaborativo e relacional. In: CONGRESSO LATINO-AMERICANO DE VAREJO, 9. . São Paulo: FVG/EAESP, 2016. **Anais eletrônicos...** São Paulo: FGV/EAESP, 2016

MAUSS, M. Ensaio sobre a dádiva. forma e razão da troca nas sociedades arcaicas. In: _____. **Sociologia e Antropologia**. São Paulo: Edusp, 1974. v. 2.

MEIRA, J. V. de S.; ANJOS, S. J. G. dos. O desempenho organizacional das redes hoteleiras no Brasil. **Revista Internacional em Língua Portuguesa**, 2013. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/283053572_O_Desempenho_Organizacional_das_Redes_Hoteleiras_no_Brasil>. Acesso em: 18 set. 2020

MELLO, L. F. de; TEIXEIRA, L. R.; MELLO, A. Y. I. de. População e desenvolvimento na Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte de São Paulo: desafios atuais e futuros. In: **ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS**, 18. Águas de Lindoia, 2012. Disponível em: <<http://www.abep.org.br/publicacoes/index.php/anais/article/view/2044>>. Acesso em: 2 ago. 2020.

MELO, N. M. L. de. O papel das variáveis não econômicas na formação dos espaços urbanos: o caso da área recifense de Casa Forte. **Organizações e Sociedade**, v. 1, n. 2, 1994. Disponível em: <<https://periodicos.ufba.br/index.php/revistaoes/article/view/10227>>. Acesso em: 25 out. 2020.

MENDES, C. M. **O edifício no jardim**: um plano destruído – a verticalização em Maringá. 1992. 257 p. Tese (Doutorado em Organização do Espaço) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 1992.

MÉSZÁROS, I. **A montanha que devemos conquistar**: reflexões acerca do Estado. São Paulo: Boitempo, 2015.

_____. **Para além do capital**: rumo a uma teoria da transição. São Paulo: Boitempo, 2002,

MINASI, S. M. **Categorias da urbanização turística**: uma análise a partir da morfologia urbana e práticas espaciais. 2020. 253 p. Tese (Doutorado em Turismo e Hotelaria) - Universidade do Vale do Itajaí, Balneário Camboriú, 2020

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO EXTERIOR DO BRASIL. **Atlas Nacional de Comércio e Serviços**. Brasília: MDIC, 2013. Disponível em: <http://www.mdic.gov.br/arquivos/dwnl_1414414334.pdf>. Acesso em: 23 out. 2020.

MINISTÉRIO DO TURISMO. **Plano Nacional de Turismo 2003-2007**. Brasília: Ministério do Turismo, 2003. Disponível em: <http://regionalizacao.turismo.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=86&Itemid=263>. Acesso em: 16 dez. 2020.

_____. **Anuário Estatístico Embratur**. 2005. Disponível em: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/acao-a-informacao/acoes-e-programas/observatorio/anuario-estatistico/anuario_estatistico_de_turismo_2005_1.pdf>. Acesso em: 16 dez. 2020.

_____. **Mapa do Turismo Brasileiro**. 2013. Disponível em: <<http://www.turismo.gov.br/publicacoes/item/83-mapa-do-turismo-brasileiro-2013.html>>. Acesso em: 16 dez. 2020.

_____. **Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem**. 2011. Disponível em: <<http://www.classificacao.turismo.gov.br/MTUR-classificacao/mtur-site/Portaria>>. Acesso em: 16 dez. 2020.

MOTA, A. A. da. Considerações sobre as estratégias e ações dos promotores imobiliários na produção do espaço urbano. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, v. 18, n. 35, 2006. Disponível em: <<http://www.seer.ufu.br/index.php/sociedadennatureza/article/view/9253/5697>>. Acesso em: 16 dez. 2020.

MOTTA, R da R; CALÔBA, G. M. **Análise de investimentos**. 1. ed.. São Paulo: Atlas, 2002.

MÜLLER, N. L. **O fato urbano na bacia do rio Paraíba, Estado de São Paulo**. Rio de Janeiro: IBGE, 1969.

NADAL, A. **El concepto de mercado**. Mexico: Universidad Nacional Autónoma, 2010.

NEGRI, B. **Concentração e desconcentração industrial em São Paulo (1880-1990)**. Campinas: Ed. da Unicamp, 1996.

NOBRE, M. C. Q. de. O Estado Capitalista: subsídios para uma discussão conceitual. **Rev. Humanidades**, Fortaleza, v. 18, n. 1, p. 17-27, 2003. Disponível em: <http://hp.unifor.br/pdfs_notitia/1530.pdf>. Acesso em: 1 maio. 2022.

NOGUEIRA, M. Políticas públicas: o processo decisório na cúpula do setor de turismo no Brasil. **Revista de Administração Pública**. v. 17, n. 41, p. 167-181, 1983.

NOGUEIRA, B. C.; KUHNER, M. H.; FIATES, G. G. **Inovação em serviços de hospedagem: uma análise do caso Airbnb**. 2016. 98 p. Trabalho de conclusão (Graduação em Administração) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2016 .

NUNES, A. F. **O choque do petróleo de 1973: Estados Unidos, OPAEP e a segurança energética**. 2016. 157 p. Dissertação (Mestrado em História Comparada) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2016 .

NUNES, I. E. S. S. **Análise da efetividade na gestão participativa no Conselho Municipal de Meio Ambiente de Lorena – SP**. 2018. 203 p. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade do Vale do Paraíba, Instituto de Pesquisa & Desenvolvimento, São José dos campos, 2018).

OLIVEIRA, A. **Turismo e desenvolvimento: planejamento e organização**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

OLIVEIRA, A. U. de. Educação e ensino de geografia na realidade brasileira. In: OLIVEIRA, A. U. de (Org.). **Para onde vai o ensino da geografia?** 4. ed. São Paulo: Contexto, 1994. p. 135-144.

OLIVEIRA, L. A. **Centros urbanos e espaços livres públicos: produção e apropriação em Palmas – TO**. 2016. 287 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

OLIVEIRA, C. D. M de. Terceirização e espaço metropolitano. **Boletim Paulista de Geografia**. São Paulo, n. 65, 1987.

OLIVEIRA, C. T. de. **Oferta pública de condo-hotel e a Comissão de Valores Mobiliários**. 2017. 135 p. Trabalho de conclusão (Bacharel em Direito) - Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017.

OLIVEIRA, F. O. *et al.* A produção capitalista do espaço urbano e o direito à cidade em Natal/RN. **Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais**, Recife, v. 7, n. 2, p. 108-125, 2018
Disponível em: <<https://periodicos.ufpe.br/revistas/revistamseu/article/view/237768>>. Acesso em: 10 jun. 2022.

OLIVVER, F. **Investir em condo-hotel: conceito e rentabilidade**, 2015. Disponível em: <<https://olivver.com.br/blog/investir-em-condo-hotel-conceito-e-rentabilidade/>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

ORNELLAS, A. Dispersão comercial na metrópole fluminense: os shopping centers da porção leste. **Revista Contexto Geográfico**, v. 4, n. 7, p. 1-16, set. 2019. Disponível em: <<https://www.seer.ufal.br/index.php/contextogeografico/article/view/6276>>. Acesso em 18 dez 2020.

OSORIO, J. Padrão de reprodução do capital: uma proposta teórica. In: FERREIRA, C.; OSORIO, J.; LUCE, M. (orgs.). **Padrão de reprodução do capital**: contribuições da Teoria Marxista da Dependência. São Paulo: Boitempo, 2012a. p. 37-86.

PACHECO, R. Prerrogativas locacionais face à economia globalizada: uma introdução conceitual. In: **Inserção na economia global**: uma reapreciação. São Paulo: Fundação Konrad Adenauer Stiftung. 1997. p. 5-56.

PADILHA, V. **Shopping center**: a catedral das mercadorias. São Paulo: Boitempo, 2006.

PAIVA, R. A. **A metrópole híbrida**: O papel do turismo no processo de urbanização da Região Metropolitana de Fortaleza. 2011. 278 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

PARAYANI, K.; MASOUDI, A.; CUDNEY, E. Q. F. D. Application in hospitality industry: a hotel case study. **Quality Management Journal**, v. 17, n. 1, p. 7-28, 2010.

PASIN, J. L. **Os ciclos econômicos do Vale do Paraíba**. Lorena: Gustavo Barroso, 1968.

PEREIRA, P. C. X. A reestruturação imobiliária em São Paulo como chave para o desvendamento da metrópole atual. In: CARLOS, A. F. A. ; OLIVEIRA, A. U. de. (orgs.). **Geografias das metrópoles**. São Paulo: Contexto, 2006a. p. 219-230.

PEREIRA, K. Condo-hotel: o dono não pode morar, alugar nem reivindicar. O que é isso então? **Revista Hotéis**. São Paulo, jul. 2018. Disponível em: <<https://www.revistahoteis.com.br/condo-hotel-o-dononao-pode-morar-alugar-e-nem-reivindicar-o-que-e-isso-entao/>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

PEREIRA, F.; COUTINHO, H. Hotelaria: da era antiga aos dias atuais. **Revista Eletrônica Aboré**. p. 1-16, 2007. Disponível em: <<https://livrozilla.com/doc/1418889/hotelaria--da-era-antiga-aos-dias-atuais---revistas>>. Acesso em: 23 nov. 2020.

PEREIRA, M. J.; CLAVER, C. E.; MOLINA, A. J. F. Efectos empresa, grupo estratégico y localización en el sector hotelero español. **Cuadernos de Economía y Dirección de la Empresa**, v.14, n. 2, p. 123–138, 2011.

PEREIRA, Y. V.; LUCENA, E. de A. Estratégias adotadas pela Accor Hotels do Brasil entre 1974 e 2006. **Turismo em Análise**, v. 20, n. 1, abr. 2009. Disponível em: <<https://core.ac.uk/download/pdf/268319428.pdf>>. Acesso em: 10 dez. 2020.

PETROLA, Y.; MONETTI, E. A importância na escolha do local de implantação para um shopping center. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 10; CONFERÊNCIA LATINO-AMERICANA DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL, 1. 2004, São Paulo. **Anais eletrônicos...** São Paulo, 2004. Disponível em: <<https://livrozilla.com/doc/509224/a-import%C3%A2ncia-na-escolha-do-local-de-implanta%C3%A7%C3%A3o-para>>. Acesso em: 10 dez. 2020.

PIACENTI, C. A.; LIMA, J. F. de; EBERHARDT, P. H. de C. Introdução. In: _____. (orgs) **Economia e desenvolvimento regional**. Foz do Iguaçu: Parque Itaipu, 2016.

PINTAUDI, S. M. Para uma leitura das formas de comércio varejista na cidade. **Revista Cidades**. Presidente Prudente, v. 7, n. 11, p. 173-194. 2010.

PINTAUDI, S. M.; FRÚGOLI, H. J. (Ogs) **Shopping center**: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras. São Paulo: Ed. da Unesp, 1992.

PINTO, R. M. S.; SIQUEIRA, G. D. A governança da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte/SP: um olhar crítico sobre a trajetória institucional. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 16., 2019, Vitória, ES **Anais eletrônicos...** Vitória, : UFES, 2019. v. 1. Disponível em: < <https://periodicos.ufes.br/simpurb2019/> >. Acesso em: 22 jun. 2022.

PINTO J. V. C. As diversas escalas de análise do espaço metropolitano: o espaço intraurbano e intra-metropolitano. **B.goiano.geogr**, Goiânia, v. 29, n. 2, p. 57-70, jul./dez, 2009. Disponível em: <<https://olivver.com.br/blog/investir-em-condo-hotel-conceito-e-rentabilidade/>>. Acesso em: 4 out. 2020.

PIRES, G. da V. **Estudo da malha urbana e proposta de implantação de um parque tecnológico na cidade de Jacareí**. Trabalho de conclusão (Graduação em Engenharia Civil) - Universidade Estadual Paulista, Guaratinguetá, 2011.

PIREZ, P. **Territorios posibles**: procesos, lugares y actores. Buenos Aires: Lumiere, 2009.

POLANYI, K. **A grande transformação**: as origens da nossa época. 2. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2012.

PORTER, M. **Competição**: Estratégias competitivas essenciais. Rio de Janeiro: Campus, 1999.

PORTO, A. S. A. **Estudos sociais de Guaratinguetá**: livro paradidático e informativo. 4. ed. Guaratinguetá: [S.n.], 2006.(Trabalho Interdisciplinar).

POULANTZAS, N. **O Estado, o Poder, o Socialismo**. Rio de Janeiro: Graal, 1985.

QUEIROZ, A. C. dos S. **Impacto econômico da Escola de Especialistas de Aeronáutica no município de Guaratinguetá-SP**. 2013. 191 p. Dissertação (Mestrado em Gestão e Desenvolvimento Regional) - Universidade de Taubaté, Taubaté, 2013.

QUEIROZ NOBRE, M. C. de O estado capitalista: subsídios para uma discussão conceitual. **Revista de Humanidades**, v. 18, n. 1, 2010. DOI: 10.5020/23180714.2003.18.1.%p. Disponível em: <<https://periodicos.unifor.br/rh/article/view/638>>. Acesso em: 20 jun. 2022.

RAFFESTIN, C. **Por uma geografia do poder**. São Paulo: Ática, 1993.

RALEIGH, L. E.; ROGINSKY, R. J. **Hotel investments**: issues & perspectives. 2. ed. Michigan: AHMA, 1999. 341 p.

RATZEL, F. Geografia do homem: antropogeografia. In: MORAES, Antonio Carlos Robert de (Org.). **Ratzel**. São Paulo: Ática, 1990. p. 33-107.

RAUD-MATTEDI, C. Análise crítica da sociologia econômica de Mark Granovetter: os limites de uma leitura do mercado em termos de redes e imbricação. **Política e Sociedade**, v. 4, n. 6, p. 59-82, 2005.

REIS FILHO, N. G. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo. Via das Artes, 2006. 201p.

RIBEIRO, M. A. C. Principais linhas de abordagem e estudos empíricos a nível intra-urbano: uma resenha em torno da localização industrial. **Revista Brasileira de Geografia**, v. 44, n. 3, p. 415-444, 1982.

RICCI, F. **Origens e aspectos no desenvolvimento das indústrias têxteis no Vale do Paraíba Paulista na República Velha**, Taubaté: FFLCH/USP, 2002.

_____. **Origens e desenvolvimento da indústria têxtil no Vale do Paraíba Paulista**. Taubaté: Cabral, 2006.

_____. A economia cafeeira no Vale do Paraíba Paulista na República Velha. **Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional**. v. 4, n. 3, p. 105-117, 2008.

RICHARDSON, R. J. **Pesquisa Social: métodos e técnicas**. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2007.

RIUTORT, P. **Compêndio de sociologia**. São Paulo: Paulus, 2008.

ROCHA, F. G. Multipropriedade hoteleira. **Revista Brasileira de Direito Civil**, Belo Horizonte, v. 22, n. 4, p. 55-72, out./dez. 2019.

RODRIGUES, A. de S. R. **A produção do espaço urbano de Juiz de Fora/MG: dinâmicas imobiliárias e novas centralidades**. 2013. 213 p. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2013.

RODRIGUES, A. da G. **Gens Lorenensis**. Lorena: Editora HL2, 2000.

RODRIGUES, M. J.; SILVA, F. B. Considerações teóricas sobre rede urbana. **Geoambiente Online**, Jataí, v. 9, n. 9, jan./jun. 2007.

RODRIGUES, A. M. A cidade como direito. In: COLÓQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA, 9. 2007, Porto Alegre. **Anais eletrônicos...** Porto Alegre, 2007. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24533.htm>>. Acesso em: 23 out. 2020.

RONCA, J. L. C.; VITALE, S. P. S. M. Caminhos para a gestão integrada do território no Vale do Paraíba de 1950 a 2004. **Exacta**, São Paulo, v. 2, p. 133-149, nov. 2004. Disponível em: <<https://periodicos.uninove.br/exacta/article/view/550/592>>. Acesso em: 10 set.2022.

SÁ, O.; SIQUEIRA, S. M. G. **Lorena: retratos do Vale**. Lorena: CCTA, 2016. 119 p.

SAAB, W. G. L.; GIMENEZ, L. C. P. Flats, apart-hotéis ou hotéis-residência: caracterização e desempenho no Brasil e no Município de São Paulo. **BNDES Setorial**, Rio de Janeiro, n. 14, p. 137-157, set. 2001.

SAAB, W. G. L. Considerações sobre o desenvolvimento do setor de turismo no Brasil. **BNDES Setorial**, Rio de Janeiro, n. 10, p. 285-312, 1999.

SANTOS, C. J. dos.; VIEIRA, E. T. Evolução econômica na cidade de Taubaté. In: CONGRESSO INTERNACIONAL DE CIÊNCIA, TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO, 3. 2014. Taubaté. **Anais eletrônicos...** Taubaté, 2014. Disponível em: <http://www.unitau.br/files/arquivos/category_154/MPH1341_1427392920.pdf>. Acesso em: 16 dez 2020.

SANTOS; C. R. S.; SANFELICI, D. Caminhos da produção financeirizada do espaço urbano: a versão brasileira como contraponto a um modelo. **Revista Cidades**, v. 12, n. 20, 2015. Disponível em: <<https://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/view/4456/3514>>. Acesso em: 10 nov. 2020.

SANTOS, C. R. S. A cidade global e a competição interescolar pelo capital circulante. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM GEOGRAFIA, 9. 2011, Goiânia, **Anais eletrônicos...** Goiânia, 2011. Disponível em: <<http://www.geografia.seed.pr.gov.br/modules/extcal/event.php?event=109>>. Acesso em: 5 out. 2020.

SANTOS, F. M. **Geografia das redes hoteleiras: Mundo, Brasil e Santa Catarina**. 2012. 279 p. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2012

SANTOS, M. **Por uma geografia nova**. São Paulo: Hucitec, 1978.

_____. **Espaço e sociedade**. Petrópolis: Vozes, 1979.

_____. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1985.

_____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

_____. **Técnica, espaço, tempo: globalização e meio técnico-científico informacional**. São Paulo: Hucitec, 1994.

_____. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. Modo de produção técnico-científico e diferenciação espacial. **Território**. Rio de Janeiro, v. 4, n. 6, p. 5-20, 1999.

_____. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal**. São Paulo: Record, 2003.

_____. **Manual de geografia urbana**. 3. ed. São Paulo: Edusp, 2008.

_____. **O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. São Paulo: Edusp, 2008.

_____. **Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2009,

_____. O dinheiro e o território. In: SANTOS, M.; BECKER, B (orgs.). **Território, territórios: ensaios sobre o ordenamento territorial**. Rio de Janeiro: DP&A, 2006.

SANTOS, M; SILVEIRA, M. L. **Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SANTOS, T. D. L. B. A abordagem do fenômeno urbano na Escola de Chicago. **EFDeportes.com**. Buenos Aires, v. 18, n. 185, oct. 2013.

SANTOS JÚNIOR, W. R. Shopping center: uma imagem de espelhos. In: PINTAUDI, S. M.; FRÚGOLI JR. H. (Orgs.). **Shopping centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras**. São Paulo: Ed. da Universidade Estadual Paulista, 1992. p. 61-64.

SÃO PAULO (Estado). Decreto nº 48.162, de 3 de julho de 1967. Dispõe sobre normas para regionalização das atividades da administração estadual. **Lex: Diário Oficial - Executivo**, 4 de julho de 1967

_____. Decreto nº 48.163, de 3 de julho de 1967. Dispõe sobre as regiões que deverão ser adotadas pelos órgãos da Administração Pública. **Lex: Diário Oficial - Executivo**, 4 de julho de 1967.

_____. Decreto nº 61.256, de 8 de Maio de 2015. Aprova o Regulamento da Agência Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte - AGEMVALE, criada pela Lei complementar nº 1.258, de 12 de janeiro de 2015. **Lex: Diário Oficial – Executivo**, 9 de maio de 2015, p. 1.

SAQUET, M. A; SILVA, S. S da.; MILTON SANTOS: concepções de geografia, espaço e território. **Geo UERJ** - v. 2, n.18, p. 24-42, 2008.

SAUGO. A.; MARTINS, M. S. Caracterização da rede urbana da região funcional de planejamento nove do estado do Rio Grande do Sul. **Revista Eletrônica: Tempo - Técnica - Território**, v. 3, n.1, p. 152-176, 2012.

SAWAYA. R. R. Estado, Democracia e o Poder da Corporação Transnacional. **Homa Publica - Revista Internacional de Derechos Humanos y Empresas**. v. 2, n., 1, 2018. Disponível em: <<https://periodicos.ufjf.br/index.php/HOMA/article/view/30548>>. Acesso em: 18 dez. 2020.

SCHUMPETER, J. A. **Teoria do desenvolvimento econômico: uma investigação sobre lucros, capital, crédito, juro e o ciclo econômico**. 2. ed., São Paulo: Nova Cultural, 1985.

_____. **Capitalismo, socialismo e democracia**. Rio de Janeiro: Fundo de Cultura, 1961.

SEBRAE. **Cadastro Sebrae de Empresas 2011**. Disponível em: <<https://datasebrae.com.br/documentos/>>. Acesso em: 23 out. 2020.

_____. **DataSebrae 2016**. Disponível em: <<https://www.sebrae.com.br/Sebrae/Portal%20Sebrae/Anexos/sobrevivencia-das-empresas-no-brasil-102016.pdf>>. Acesso em: 23 out. 2020.

SECOVI. **Balço do Mercado Imobiliário em 2012**. Disponível em: <<http://old.secovi.com.br/files/Downloads/balaco-mercado-imobiliario-2012pdf.pdf>>. Acesso em: 15 mar. 2021.

SHIMBO, L. Z. **O concreto do capital**: os promotores do valor imobiliário nas cidades brasileiras. 2011. 198 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

SHIMBO, L. Z.; SANFELICI, D. de M.; MARTINEZ-GONZALEZ, B. Consultorías inmobiliarias internacionales y racionalidad financiera en la evaluación y gestión inmobiliaria en São Paulo. **Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales**, v. 47, n. 140, p. 221-242, 2021. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.7764/eure.47.140.11>>. Acesso em: 23 jun. 2022.

SIDÔNIO, L. V. **Gestão hoteleira**. 1. ed. Montes Claros: Instituto Federal do Norte de Minas Gerais, 2015.

SILVA, A. M. *et al.* **Economia de serviços**: uma revisão de literatura. Brasília: IPEA, 2006.

SILVA, C. H. C. **A reprodução do espaço urbano na cidade de São Paulo na perspectiva da hotelaria de alto padrão**. 2008. 293 p. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2008.

SILVA, W. R. A formação do centro principal de Londrina e o estudo da centralidade urbana. **Geografia**, Londrina. v. 12, n. 2, p. 4-21, 2010.

_____. Centro e centralidade: uma discussão conceitual. **Revista Formação**, v. 1, n. 8, 2001.

SILVA, R. M. M. **Setor terciário**: formalidade e informalidade: algumas especificidades da (re)produção do espaço urbano de Bayeux – PB. 2005. 185 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2005.

SILVA e MEIRELLES, D. Serviços e desenvolvimento econômico: características e condicionantes. **Revista de Desenvolvimento Econômico**. Salvador, v. 10, n. 17, p. 23-35, 2008.

SILVA, J. A. S. **Turismo, crescimento e desenvolvimento**: uma análise urbano-regional baseada em cluster. 2004. 199 p. Tese (Doutorado em Ciências da Comunicação) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004

SILVA, W. R. da. Cidade e indústria. Interações Espaciais no Médio Vale do Paraíba – Cenário em Transição. **Espaço Aberto PPGG**. Rio de Janeiro, v. 7, n. 2, p. 9-26, 2017. Disponível em: <<https://revistas.ufrj.br/index.php/EspacoAberto/article/download/16311/10189>>. Acesso em: 23 out. 2020.

SILVA, O. T. da. Renda fundiária ou valor da terra? Aportes sobre o debate em torno da produção do Espaço Urbano. **Caderno Prudentino de Geografia**, Presidente Prudente, v. 1, n. 34, p. 97-116, 2012

SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO. **Manual de melhores práticas para hotéis de investidores imobiliários pulverizados**. 2012 Disponível em: <<http://old.secovi.com.br/files/Downloads/manual-hotelariapdf.pdf>>. Acesso em: 13 dez. 2020.

SMITH, N. **Uneven development: nature, capital, and the production of space**. 3. ed. Athens: University of Georgia Press, 2008.

SMOLKA, M. O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos do IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, v. 1, n. 3, p. 41-77, 1987. Disponível em: <<https://revistas.ufrj.br/index.php/ippur/issue/download/260/67>>. Acesso em: 13 dez. 2020.

SOARES, L. A. C. **Uma análise sobre o legado de acessibilidade nos projetos de construção civil pós megaeventos: um estudo na hotelaria da Região Metropolitana do Rio de Janeiro**. 2018. 203 p. Tese (Doutorado em Engenharia Civil) - Universidade Federal Fluminense, Rio de Janeiro, 2018.

SOJA, E. W. **Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica**. Rio de Janeiro: Zahar, 1993. p. 205-220.

SOLHA, K. T. Evolução do turismo no Brasil. In: Rejowski, M. (org.) **Turismo no percurso do tempo**. São Paulo: Aleph, 2002. p. 117-153.

SOUZA, A. A. M. **A especialização do lugar: São José dos Campos como centro da tecnologia aeroespacial no país**. 2008. 193 p. Tese (Doutorado em Geografia Humana).- Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008

SOUZA, N. de J. de. Economia regional: conceitos e fundamentos teóricos. **Perspectiva Econômica** São Leopoldo, v.11, n. 32, p. 67-102, 1981.

SOUZA, N. de J. **Desenvolvimento econômico**. São Paulo: Atlas, 2007.

SOUZA, A. B de. **Projetos de investimento de capital: elaboração, análise e tomada de decisão**. 1. ed.. São Paulo: Atlas, 2003.

SPOLON, A. P. G. **Hotelaria, cidade e capital: o edifício hoteleiro e a reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos**. 2011. 213 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

_____. Movimentos contemporâneos de reestruturação urbana e a resignificação do ambiente construído de cidades inseridas no circuito mundial de viagens: um olhar sobre os edifícios hoteleiros. **Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales**. Barcelona, v. 18, n. 1035, 2013.

SPOSITO, M. E. B. **O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade**. 1991. 187. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

_____. A gestão do território e as diferentes escalas da centralidade urbana. **Território**, Rio de Janeiro, v. 3, n. 4, 1998.

STAKE, R. E. Case study methods in education research: seeking sweet water. In: JAEGER, R. M. (Ed.). **Complementary methods for research in education**. Washington, DC: American Educational Research Association, 1988, p. 253-265.

STANISKI, A; KUNDLATSCH, C. A; PIREHOWSKI, D. O conceito de lugar e suas diferentes abordagens. **UNIOESTE**, v. 9, n. 11, 2014.

STORPER, M. Territorialização numa economia global: possibilidades de desenvolvimento tecnológico, comercial e regional em economias subdesenvolvidas. In: LAVINAS, L. *et al.* **Integração, região e regionalismo**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1994. p. 13-26.

_____. Las economías regionales como activos relacionales. **Cadernos IPPUR**, Rio de Janeiro, v. 13, n. 2, p. 29-68, 1999.

STÜRMER, A. B.; COSTA, B. P. Território: aproximações a um conceito-chave da geografia. **Geografia, Ensino & Pesquisa**, v. 21, n.3, 2017.

SUÁREZ, J. L. **Los Hoteles como inversión inmobiliaria**. Barcelona: IESE Business School, 2007.

TAVARES, J. C. Eixos: Um novo paradigma do planejamento regional? Os eixos de infraestruturas nos PPA's nacionais, na Iirsa e na Macrometrópole Paulista. **Revista Cadernos Metr6pole**, v. 18, n. 37, p. 671-695, 2016

_____. Planejamento Regional no Estado de São Paulo: Polos, Eixos e a Região dos Vetores Produtivos. **Rev. Bras. Estud. Urbanos Reg.** São Paulo, v. 20, n.2, 2018. Disponível em: <https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2317-15292018000200344>. Acesso em: 4 set. 2020.

THOMAZI, S. M. **Cluster de turismo**: introdução ao estudo de arranjo produtivo local. São Paulo: Aleph, 2006.

THURNWALD, R. **Economics in primitive communities**. London: Oxford University Press, 1932.

TONE, B. **Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício**. 2010. 158 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

TOPALOV, C. **La urbanización capitalista**: alguns elementos para su análisis. México: Edicol, 1979

TOURINHO, A. O. **Dos centros ao centros**: bases teórico-conceituais para o estudo da centralidade em São Paulo. 2004. 193 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

VARGAS, H. C. Do espaço da troca ao espaço do consumo: a permanência do local frente ao global. In: **Arquitetura da cidade contemporânea**: centralidade, estrutura e políticas públicas: [S.l: S.n.], 2011.

- VIANNA, P. V. C.; ELIAS, P. E. M. Cidade sanatorial, cidade industrial: espaço urbano e política de saúde em São José dos Campos. **Cad. Saúde Pública**. Rio de Janeiro, v. 23, n. 6, p. 1295-1308, 2007.
- VIEIRA, E. T.; SANTOS, M. J. Industrialização e desenvolvimento regional: política do Codivap no Vale do Paraíba na década de 1970. **Revista Eletrônica do Programa de Mestrado em Desenvolvimento Regional da Universidade do Contestado**. Mafra, SC, v. 2, n. 2, 2012.
- VIEIRA, E. T. **Industrialização e políticas de desenvolvimento regional: o Vale do Paraíba paulista na segunda metade do século XX**. 2009. 207 p. Tese (Doutorado em História Econômica) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.
- VIGNATI, F. **Gestão de destinos turísticos: como atrair pessoas para polos, cidades e países**. Rio de Janeiro. Ed. Senac, 2008.
- VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.
- WALKER, R. A. Is there a service economy? the changing capitalist division of labor. **Science and Society**, v. 49, n. 1, p. 42-83, 1985.
- WEBER, A. **Theory of the location of industries**. Chicago: University of Chicago Press, 1929.
- YIN, R. K. **Estudo de caso: planejamento e métodos**. Porto Alegre: Bookman, 2001.
- ZELIZER, V. A. Beyond the polemics on the market: establishing a theoretical and empirical agenda. **Sociological Forum**, v. 3, n. 4, p. 614–634, 1988.

ACCORHOTELS. **Memória Empresarial**, 2020. Disponível em: <<http://www.accorhotelsmemoria.com.br/>>. Acesso em: 7 dez. 2020.

AKYÜZ, Y. Impasses do desenvolvimento. **Novos Estudos**. São Paulo, n. 72, p. 41-56, 2005.

ALMEIDA, V. Z. **Cidade e identidade**: São José dos Campos, do peito e dos ares. 2008. 185 p. Tese (Doutorado em História) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2008.

ALVES, F. D.; MAIA, A. C. Teorias sobre o espaço e a questão rural-urbano. In: FERREIRA, D. A. O; FERRERA, E. F. (Org.). **Estudos agrários**: conceitos e práticas. Rio Claro: Unesp, 2011. (Pós-Graduação em Geografia). p. 47-64.

AMBROZIO, A. M. H. P.; MELO, L. P, d'Á. **A nova imagem do setor de serviços**. Rio de Janeiro: BNDES, 2017. (Textos para discussão, 119).

ANDRADE, D. J. de. **A Rodovia Presidente Dutra como elemento estruturador e a desarticulação da urbanização do Vale do Paraíba**. 2019 268 p. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa & Desenvolvimento, Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos, 2019

ANDRADE, D. J.; SOUZA, A. A. M.; GOMES, C. Análise temporal da expansão urbana nos municípios do Vale do Paraíba Paulista. **MERCATOR (FORTALEZA ONLINE)**, v. 18, p. 1-15, 2019.

ANDRADE, J. V. **Turismo**: fundamentos e dimensões. 8. ed. São Paulo: Ática, 2004.

ANDRADE, N.; BRITO, P. L.; JORGE, W. E. **Hotel**: planejamento e projeto. 6. ed. São Paulo: Senac, 1999.

ANGULO, J. V.; DOMINGUEZ, M.J.V. **Los procesos de urbanizacion**. Oeiras: Editorial Síntesis, 1998.

ARANTES, R. D. **A influência da alienação fiduciária no crédito imobiliário**. Brasília: 2016. 195 p. Dissertação (Mestrado Profissional) - Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.).

ARBEL, A.; PIZAM, A. Some determinants of urban hotel location: the tourists inclinations. **Journal of Travel Research**, v. 15, n. 3, p. 18–22, 1977.

ARRIGHI, G. La Globalización, la soberanía estatal y la interminable acumulación del capital. **Iniciativa Socialista**, Valencia, v. 44, n. 48, p. 2-15, mar.1998.

ATLAS do Desenvolvimento Humano no Brasil. Disponível em: <<http://atlasbrasil.org.br/2013/pt/consulta/>> Acesso: 24 jun, 2020.

ATRIO HOTEIS. **A Atrio**. Disponível em: <<http://www.accorhotelsmemoria.com.br/>>. Acesso em: 9 dez. 2020.

AVELINE-DUBACH, N. Finance capital launches an assault on Chinese Real Estate. **China Perspectives**, n. 2, 29-39. DOI: 10.4000/chinaperspectives.6157 Disponível em: <<https://journals.openedition.org/chinaperspectives/6157#entries>>. Acesso em: 15 mar. 2020.

BARBOSA, J. O. A representação dos fixos e fluxos no circuito superior e circuito inferior na economia brasileira. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE GEÓGRAFOS, 7., 2014, Vitória/ES. **Anais eletrônicos...** Vitória/ES: AGB, 2014. Disponível em: <http://www.cbg2014.agb.org.br/resources/anais/1/1405610876_ARQUIVO_TrabalhocompletoCBG.pdf>. Acesso em: 18 set. 2020.

BARNES, T. J. The place of locational analysis: a selective and interpretive history. **Progress in Human Geography**, v. 27 n. 1, p. 69-95, 2003.

BARNEY, J. B.; HESTERLY, W. S. Evaluating a firm's internal capabilities. In: **Strategic management and competitive advantage: concepts and cases**. Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall, 2006. p. 72-111.

BASSANI, I. D C.; MONTEIRO, R. S da L.; LEÃO, R. M. N. O capital e reestrutura no imobiliário: elementos teóricos para a compreensão atual da produção do espaço. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 16. 2019. UFES, Vitória/ES. 2019 **Anais eletrônicos...** Vitória/ES: UFES, 2019. v. 1. Disponível em: <<https://periodicos.ufes.br/simpurb2019/article/view/25244>> Acesso: 5 dez. 2020.

BAUMOL, W. J. Macroeconomics of unbalanced growth: the anatomy of urban crisis. **The American Economic Review**, v. 57, n. 3, p. 415-426, 1967.

BEAUJEU-GARNIER, J. O comércio na cidade. In: **Geografia urbana**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1980. p. 203-364.

BECKER, B.; EGLER, C. A. **Brasil: uma nova potência regional na economia-mundo**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1993.

BECKER, H. **Métodos de pesquisa em ciências sociais**. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1994.

BENI, M. C. **Política e planejamento de turismo no Brasil**. São Paulo: Aleph, 2006.

BENKO, G., LIPIETZ, A. O novo debate regional: posições em confronto. In: **As regiões ganhadoras - distritos e redes: os novos paradigmas da geografia económica**. Oeiras: Celta, 1994a. p. 3-17.

BENKO, G. **A ciência regional**. Oeiras: Celta, 1999.

BERGER, L.; LUCKMANN, T. **A construção social da realidade**. 11. ed. Petrópolis: Vozes, 1995.

BIELSCHOWSKY, R. **Pensamento econômico brasileiro: o ciclo ideológico do desenvolvimentismo**. Rio de Janeiro: Contraponto, 1996. p. 77-179.

BIENENSTEIN, G. Shopping Center: O Fenômeno e sua Essência Capitalista. **GEOgraphia**, v. 3, n. 6, p. 53-70, 2009.

BLUM, G. G. Os conceitos de espaço, território e estado numa perspectiva político geográfica dos investimentos estrangeiros diretos no Estado do Paraná. **Conjuntura Global**, v. 3, n.1, p. 28-42, 2014.

BONDEN, M.; MILES, I. **Services, and the knowledge-based economy**. London: Continuum, 2000.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

BRAGA, R. M. Tendências e perspectivas das teorias locacionais no capitalismo contemporâneo. **Geografares**, n. 6, 2008. Disponível em: <<https://periodicos.ufes.br/geografares/article/view/1024/759>>. Acesso em: 10 ago. 2022.

BRASIL. **Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006**. Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte. Diário Oficial [da República Federativa do Brasil], Brasília, 2006. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/leicom/2006/leicomplementar-123-14-dezembro-2006-548099-publicacaooriginal-156405-pl.html>>. Acesso em: 23 out. 2020.

_____. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Brasília, DF. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/11771.htm>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 2.035, de 29 de dezembro de 1908**. Brasília, DF. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1900-1909/decreto-2035-29-dezembro-1908-582227-publicacaooriginal-104995-pl.html>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 2.973, de 26 de novembro de 1956**. Brasília, DF. Disponível em: <<https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=LEI&numero=2973&ano=1956&ato=628gXTU90dNRVTc78>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 1.439, de 30 de dezembro de 1975**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del1439.htm>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6385.htm>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 78.379, de 6 de junho de 1976**. Brasília, DF. Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/norma/501019>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 10.931, de 2 de Agosto de 2004**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 1.258, de 12 de janeiro de 2015.** São Paulo, SP. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/norma/173957>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 1.166, de 09 de janeiro de 2012.** São Paulo, SP. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/norma/?id=165017>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 1.191, de 27 de outubro de 1971.** Lorena, SP. Disponível em: <<https://legislacaodigital.com.br/Lorena-SP/LeisComplementares/178-2014/Arquivos/1>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei Complementar nº 178, de 8 de maio de 2014.** Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1965-1988/Del1191.htm>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Decreto nº 2.035, de 29 de dezembro de 1908.** Brasília, DF. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1900-1909/decreto-2035-29-dezembro-1908-582227-publicacaooriginal-104995-pl.html>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Resolução nº 365, de 30 de dezembro de 1975.** Brasília, DF. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/pre/normativos/res/1976/pdf/res_0365_v1_O.pdf>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Portaria nº 100, de 16 de junho de 2011.** Brasília, DF. Disponível em: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/centrais-de-conteudo-/copy_of_publicacoes/portarias-arquivos/portaria-2011/portaria-n-100-de-16-de-junho-de-2011>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Portaria nº 105, de 16 de maio de 2013.** Brasília, DF. Disponível em: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/centrais-de-conteudo-/copy_of_publicacoes/portarias-arquivos/portaria-2013/portaria-n-105-de-16-de-maio-de-2013>. Acesso em: 12 dez. 2020.

_____. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008.** Brasília, DF. Disponível em: <<https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/93158/lei-do-turismo-lei-11771-08#art-24>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

BRAVERMAN, H. **Trabalho e capital monopolista: a degradação do trabalho no século XX.** 3. ed. Rio de Janeiro: Guanabara, 1987.

BUHALIS, D.; LAW, R. Progress in information technology and tourism management: 20 years on and 10 years after the internet: the state of e-tourism research. **Tourism Management**, v. 29, n. 4, p. 609-623, 2008.

CAMACHO, R. S. **Entre-Lugar**, Dourados, MS, v. 1, n. 1, p. 73-98, 2010.

CAMARGO, L. **Imagens da hotelaria na cidade de São Paulo: panorama dos estabelecimentos até os anos 1980.** São Paulo: SENAC, 2013.

CAMPOS, J. R. V. **Estudo de viabilidade para projeto hoteleiro.** São Paulo: Papirus, 2003.

CÂNDIDO JUNIOR, J. O.; SIMONASSI, A. G. **Panorama do setor de comércio e serviços**. Fortaleza: 2017. Disponível em: <<http://pndv.org.br/wp-content/uploads/2018/01/Panorama-do-Setor.pdf>>. Acesso em: 18 ago. 2022.

CANTARIM, F. Estudos de redes urbanas no Brasil: reflexões sobre transformações metodológicas. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, v. 36, n. 129, p. 117-133, 2015.

CARCANHOLO, M. D. **Causa e formas de manifestação da crise**: uma interpretação do debate marxista. 1996 185 f. Dissertação (Mestrado em Economia) - Universidade Federal Fluminense, Rio de Janeiro, 1996

CARDOSO, V. L.; ALMEIDA, E. Evolução e dinâmica espacial do setor de serviços e sua relação com o setor industrial. **Revista de História Econômica & Economia Regional Aplicada**, v. 8, n. 15, 2013.

CARDOSO MACHADO, N. M. **Sociedade vs. Mercado**: notas sobre o pensamento económico de Karl Polanyi. Lisboa: Universidade Técnica de Lisboa, 2009.

CARLOS, A. F. A. São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro, In: CARLOS, Ana F. A.; Oliveira, A. U. de (orgs.). **Geografias de São Paulo**: a metrópole do século XXI. São Paulo: Contexto, 2004. p. 510-83.

_____. (Org.). **Novos caminhos da geografia**. 5. ed. São Paulo: Contexto, 2005.

CARLOS, A. F. A. e CARRERAS, C. (orgs.) **Urbanização e mundialização**. São Paulo: Contexto, 2005.

CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

CARVALHO, E. F. de.; RIBEIRO; R. B.; SILVA, H. F. Estudo da logística urbana do Município de Lorena – SP. **Cadernos UniFOA** n. 9, abr. 2009. Disponível em: <<http://revistas.unifoa.edu.br/index.php/cadernos/article/view/935>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

CASTELLI, G. **Gestão Hoteleira**. São Paulo: Saraiva, 2006.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

_____. **A Sociedade em rede**. 4. ed. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

CAVALCANTI, L. de S. Uma geografia da cidade: elementos da produção do espaço urbano. In: CAVALCANTI, L. de S. (Org.). **Geografia da cidade**. Goiânia: Alternativa, 2001. p. 11-32.

CEDRAN; G. de S.; SCALON, O. A. **Estudo e caracterização do Condo-Hotel**: um estudo de caso. 2016. 193 f. Trabalho de conclusão (Graduação em Administração de Empresas) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2016.

CERASI, M. **El espacio colectivo de la ciudad**. Barcelona: Oikos-Tau, 1990.

CHESNAIS, F. **A mundialização do capital**. São Paulo: Xamã, 1996.

CHRISTÄLLER, W. **Central places in Southern Germany** New Jersey: Prentice Hall, 1966.

CLAVAL, P. de Haussmann au musée social. In: V. BERDOULAY; P. CLAVAL. (dir.) **Les débuts de l'urbanisme français**, 2001, p. 11-23. Disponível em: <<http://liseuse.harmattan.fr/2-7475-0994-X>> Acesso em: 10 out. 2021

CLEMENTE, E. C.; HESPANHOL, A. N. Meio técnico-científico-informacional e suas implicações na reestruturação da cadeia produtiva do leite. **Revista Formação**, n. 13, p. 271 – 294, 2006.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. **O investimento em condo-hotéis**. Brasília, DF, 2017. Disponível em: <<https://www.investidor.gov.br/portaldoinvestidor/export/sites/portaldoinvestidor/publicacao/Boletim/BoletimCVMSENACON-8.pdf>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

CORRÊA, R. L. **Trajetórias geográficas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

_____. **O espaço urbano**. São Paulo, Ática, 1995.

_____. Diferenciação sócio-espacial, escala e práticas espaciais. **Cidades** v. 4, n. 6, p. 62-72 2007.

_____. **Região e organização espacial**. São Paulo: Ática, 1986.

_____. Interações espaciais. In: CASTRO, I. E.; CORRÊA, R. L. & GOMES, P.C.C. (Orgs.) **Explorações Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997. p. 279-318.

COSTA, B. P. da. O espaço social, os sujeitos e as múltiplas microterritorializações urbanas. In: PEREIRA, S. R.; COSTA, B. P. da; SOUZA, E. C. de (Orgs.). **Teorias e práticas territoriais: análises espaço-temporais**. São Paulo: Expressão Popular, 2010. p. 99-114.

COSTA, J. L. R. da. As teorias da lógica locacional: do fordismo ao pós-fordismo. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 13. 2002, João Pessoa. **Anais...** João Pessoa, UFPB, 2002.

COSTA, S. L. **Taubaté: o local e o global na construção do desenvolvimento**. Taubaté: Cabral, 2005.

COSTA, H.; SOUTO-MAIOR, A. Sistemas produtivos locais em turismo: relacionamentos estratégicos e aglomeração territorial como vantagens competitivas. **Revista Acadêmica**. v. 1, n. 1, ago. 2006.

CRUZ LIMA, L.; MARQUES ROCHA, A. Reflexões sobre o terciário. **GeoTextos**, v. 5, n. 2, 2010. Disponível em: <<https://periodicos.ufba.br/index.php/geotextos/article/view/3788>>. Acesso em: 14 jun. 2022.

CUNHA, A. P. **Moradia social e indicadores ambientais**: uma proposta para Jacareí/SP. 2003. 198 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Faculdade de Engenharia Civil, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2003

CYPRIANO, P.; CASSANI, R.; VASQUES, C.; CANTERAS, D. **Panorama da 59 Hotelaria Brasileira**: perspectiva de desempenho e nova oferta. Disponível em: <https://www.google.com/search?q=Panorama+da+59+Hotelaria+Brasileira+cypriano+2019&tbm=isch&ved=2ahUKEwjY16vL_4P9AhW7N7kGHXg4DdEQ2-cCegQIABAA&oq=Panorama+da+59+Hotelaria+Brasileira+cypriano+2019&gs_lcp=CgNpbWcQAzoECCMQJ1COB1i8DWCtEWgAcAB4AIABgwGIAd4EkgEDNC4ymAEAoAEBqgELZ3dzLXdpei1pbWfAAQE&sclient=img&ei=z5LiY5i0L7vv5OUP-PC0iA0&bih=643&biw=1024&client=firefox-b-d> Acesso em: 12 dez. 2020.

DADA, A. M. **A terceira modernidade urbana e o setor terciário**: como Porto Alegre (RS, Brasil) está se preparando para receber a copa do mundo de 2014. 2014. 193 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2014.

DAHER, A. El sector inmobiliario y las crisis económicas. **EURE (Santiago)** Santiago, v. 39, n. 118, p. 47-76, 2013. Disponível em: <https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S025071612013000300003&lng=es&nrm=iso>. Acesso em: 12 nov. 2020.

DALTON, G. Theoretical issues in economic anthropology. **Current Anthropology**, v. 10, n. 1, p. 63, 1969.

DENIS NETO, J. B. **Pelas ruas da cidade**. Jacareí: Edições Semanário, 1996.

DUBEY, V. Definição de economia regional. In: SCHWARTZMAN, J. **Economia Regional**: textos escolhidos. Belo Horizonte: CEDEPLAR, 1977. p. 21-27.

ELKHOURI, R. N. **Os libaneses em São José dos Campos**: a história dos que imigraram entre 1950 e 1970. 2010. 188 p. Dissertação (Mestrado em Língua, Literatura e Cultura Árabe do Departamento de Letras Orientais) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

EMPLASA **Plano de Ação da Macrometrópole Paulista 2013-2040**: uma visão da Macrometrópole. São Paulo: Emplasa, 2014c. v. 2

EUFRASIO, M. A. A formação sociológica da Escola de Chicago. **Plural**, São Paulo, n. 2, p. 37-60, 1995. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/plural/article/view/68042/70612>>. Acesso em: 7 out. 2020.

EVANGELISTA, J. G. **Retalhos históricos de Lorena**. Lorena: Sociedade Amigos da Cultura, 2001.

EVANGELISTA, R.; SIRILLI, G.; SMITH, K. Measuring innovation in services. **IDEA Paper**, Oslo, n. 6, 1998.

FABRICANT, S. Productivity in the tertiary sector. **Acta Oeconomica**, v. 8, n. 2/3, p. 207-219, 1972. Disponível em: <<https://www.jstor.org/stable/i40032892>>. Acesso em: 22. ago. 2022

FARIA, J. C. M. **Arranjos produtivos locais e o Estado: o caso de Santa Rita do Sapucaí.** 2008. 97 p. Monografia (Administração Pública) - Escola de Governo Professor Paulo Neves de Carvalho, Belo Horizonte, 2008.

FERREIRA, C. M. de C. Espaço, regiões e economia regional. In: **Economia regional: teoria e métodos de análise.** Fortaleza: BNB, 1998a. p. 81-135.

FERREIRA, D. S. Território, territorialidade e seus múltiplos. enfoques na ciência geográfica. **Revista de Geografia Agrária**, v. 9, n. 17, p. 111-135, 2014.

FIRMINO, R. J. A cidade e as tecnologias da informação e comunicação: gestão do desenvolvimento urbano-tecnológico. **Redes**, v. 12, n. 3, p. 168-190, 2008.

FISCHER, A. G. B. Production, primary, secondary, and tertiary. **Economic Record**, v. 15, n. 1, p. 24-38, 1939.

FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil.** 2011. 315 p. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico). - Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

_____. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem.** São Paulo: Boitempo, 2007.

FONSECA, A. A. M.; O'NEILL, M.M. A revolução tecnológica e informacional e o renascimento das redes. **Revista de Geociências**, Niterói, v. 2, n. 1, p. 26-35, 2001.

FONT, J.; RUFÍ, J. **Geopolítica, identidad y globalización.** Barcelona: Ariel, 2001.

FREITAS, T. M. de.; FERREIRA, C. L. A produção do espaço urbano: formação de território e governança urbana, o caso da quadra 50 da cidade Gama – DF. In: CIRCUITO DE DEBATES ACADÊMICOS, 1. 2011 **Anais eletrônicos... 2011.** Disponível em: <<https://www.ipea.gov.br/code2011/chamada2011/pdf/area7/area7-artigo44.pdf>>. Acesso em: 4 jul. 2020.

FROELICH, G. M. As matrizes ideológicas do II PND (1975-1979). **PESQUISA & DEBATE**, São Paulo, v. 18, n. 1 p. 1-26, 2007. Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/index.php/rpe/article/viewFile/11817/8542>>. Acesso em: 17 dez. 2020.

FUCHS, V. R. **The service economy.** Cambridge: NBER Books, 1968.

FUINI, L. L. Território e geografia no Brasil: uma revisão bibliográfica. **Revista Formação**, v. 1, n. 21, p. 3-20. Disponível em: <<https://revista.fct.unesp.br/index.php/formacao/article/view/2661>>. Acesso em: 02 set. 2020.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. **Impacto econômico do Covid 19: propostas para o turismo brasileiro.** Disponível em: <<https://fgvprojetos.fgv.br/artigos/2a-edicao-impactos-economicos-da-covid-19-propostas-para-o-turismo-junho-2020>>. Acesso em: 24 jul. 2020.

FUNDAÇÃO SEADE. **Perfil dos Municípios Paulistas**. 2020. Disponível em: <<https://perfil.seade.gov.br/>>. Acesso em: 10 set. 2020.

GEORGE, P. **Geografía urbana**. Barcelona: Editorial Ariel, 1982.

GERSHUNY, J. I. The future of service employment. In: GIARINI, D. (ed.). **The emerging service economy**. Oxford: Pergamon Press, 1987. p. 24-105.

GHIZZO M. R.; RIBEIRO, V. H. O trabalho no setor terciário do aglomerado urbano de Maringá-PR: algumas considerações. **Revista Mirante**, Anápolis (GO), v. 9, n. 2, dez. 2016.

GOHR, C. F. **Estratégias competitivas**: um estudo no setor hoteleiro do município de Itapema/SC. 2000. 197 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2000.

GOMES, M. T. S. O debate sobre a reestruturação produtiva no Brasil. **RAEGA - O Espaço Geográfico em Análise**, v. 21, abr. 2011. Disponível em: <<https://revistas.ufpr.br/raega/article/view/21231/13995>>. Acesso em: 16 mar. 2022.

GOMES, C.; RESCHILIAN, P. R.; UEHARA, A. Y. Perspectivas do planejamento regional do Vale do Paraíba e litoral norte: marcos históricos e a institucionalização da região metropolitana no Plano de Ação da Macrometrópole Paulista. **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 10, n.1, jan./abr. p. 154-171, 2018. Disponível em: <<https://www.scielo.br/pdf/urbe/v10n1/2175-3369-urbe-2175-3369010001AO07.pdf>>. Acesso em: 4 set. 2020.

GORINI, A. P. F; MENDES, E. F. Setor de turismo no Brasil: segmento de hotelaria. **BNDES Setorial**, Rio de Janeiro, n. 22, p. 111-150, 2005. Disponível em: <https://web.bndes.gov.br/bib/jspui/bitstream/1408/2188/1/BS%202022%20Setor%20de%20Turismo%20no%20Brasil_P.pdf>. Acesso em: 4 set. 2020.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.

_____. O setor imobiliário e o planejamento urbano: controle, gestão ou desregulação”. In: Anais do Seminário Políticas Públicas para o Manejo do Solo Urbano: experiências e possibilidades. **Pólis**, São Paulo, n. 27, p. 17-26, 1996

GRANOVETTER, M. Economic institutions as social constructions: a framework for analysis. **Acta Sociologica**, v. 35, n. 1, p. 3-11, 1992.

GRECHI, D. C.; LAMBERTI, E. Economia institucional: contribuições teóricas para análise da governança no turismo. In: DE BRUM, ADRIANA K.; DE MOURA, A. P. (orgs.). **Desenvolvimento econômico e ambiente institucional**: reflexões sobre teoria e política. Curitiba: Ithala, 2015. v.1.

GUILHERME, E. F. da S. Epistemologia da produção do espaço Lefebvriano. **Revista Desafios** – v. 4, n. 3, 2017. Disponível em: <<https://sistemas.uft.edu.br/periodicos/index.php/desafios/article/download/3386/9960/>>. Acesso em 9 ago. 2020.

GUTIÉRREZ, E. M. Introducción: ciudad, espacio y cotidianidad en el pensamiento de Henri Lefebvre. In: LEFEBVRE, H. **La producción del espacio**. Madrid: Capitan Swing, 2013. p. 29-50.

HALL, C. SCOTT, M.; GOSLIN, D.; - Pandemics, transformations and tourism be careful what you wish for. **Tourism Geographies**, v. 22, n.3, p. 577-598. 2020.

HARROD, R. **Towards a dynamic economics**. 9. ed. New York: Macmillan, 1966.

HARTWELL, R. M. The service revolution: the growth of services in modern economy. In: Cipolla, C.M. (ed.). **The Fontana Economic History of Europe: the Industrial Revolution**. Glasgow: Fontana/Collins, 1973. p. 624-845.

HARVEY, D. La geografía de la acumulación capitalista: una reconstrucción de la teoría marxista. In: GARCIA, M. D. (ed.). **La geografía regional anglosajona**. Bellaterra: Universidad Antonina de Barcelona, 1978. p.143-181.

_____. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. São Paulo: Edições Loyola, 1998.

_____. **The limits to capital**. New York: Verso, 2006 .

_____. **Rebel cities**. New York: Verso, 2012.

_____. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HIRSCHMANN, A. O. **The strategy of economic development**. New Haven: Yale University Press, 1958.

HOBBSAWM, E. **Mundos do trabalho: novos estudos sobre história operária**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1987.

HOOVER, E. M. JR. The partial equilibrium approach. In: DEAN, R. D. **Spatial economic theory**. New York: The Free Press, 1970. p. 18-35.

HOWELLS, J. **Innovation & services: new conceptual frameworks**. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/246477886_Innovation_Services_New_Conceptual_Frameworks>. Acesso em: 9 ago. 2022.

HUGHES, D. **Asset management in theory and practice**. Canterbury: Financial World Publishing, 2002. 250 p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Sistema de Contas Nacionais Brasil**. n. 34, Brasil: IBGE, 2009. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv55013.pdf>>. Acesso em 23 Out. 2020.

_____. **Cidades e Estados 2018**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados>>. Acesso em: 10 dez. 2020.

_____. **Pesquisa de Serviços de Hospedagem 2016**. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2100623>> Acesso em: 10 dez. 2020.

_____. **Censo demográfico para o ano de 2010**. Disponível em: <<https://ww2.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 10 dez. 2020.

_____. **Indicadores IBGE 2021**. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=72419>>. Acesso em: 23 mai. 2022.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. **Desenvolvimento regional e estruturação da rede urbana**: série caracterização e tendências da rede urbana do Brasil. Brasília: IPEA, 2002. v. 3.

ISARD, W. **Location and space-economy**. Massachusetts: The MIT Press, 1956.

JACAREÍ. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial**: Caderno de caracterização. Jacareí: Prefeitura Municipal, 2002.

JACOB, C. S. C. Hotel como agente indutor de expansão urbana e desenvolvimento imobiliário. In: Seminário Internacional da LARES, 6, 2006, São Paulo. **Seminário...** São Paulo: LARES, 2006. Disponível em: <<https://lares.architexturez.net/doc/oai-lares-id-lares-2006-artigo-caio-jacob-hotel-como-agente-indutor-vfinal>>. Acesso em: 14 jun. 2022.

JANNS, J.; BAXTER, L. **Hospitality vision**: global performance review. London: Deloitte World, 2009.

JARAMILLO, S. (1982). Las formas de producción del espacio construido en Bogotá. In: E. Pradilla Cobos, E. (Org.). **Ensayos sobre el problema de la vivienda en México** México: Universidad Autónoma Metropolitana, 1982. p. 149-212.

JLL. **World cities**: mapping the pathways to success. Chicago: JLL, 2018.

KALDOR, N. **Strategic factors in economic development**. Ithaca: Cornell University, 1969.

KNOWLES, T. **Corporate strategy for hospitality**. London: Longman, 1996.

KON, A. Sobre as atividades de serviço: revendo conceitos e tipologias. **Revista de Economia Política**, São Paulo, v. 19, n. 2, p. 64-83, 1999.

LANGONI, C. G. Shopping Centers no Brasil. In: **Shopping Centers**: aspectos jurídicos. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984, p. 56-69.

LASTRES, H. M. M.; CASSIOLATO, J. E.; MACIEL, M. L. **Pequena empresa**: cooperação e desenvolvimento local. Rio de Janeiro: Relume Dumará, 2003.

_____. **Globalização e inovação localizada**. Rio de Janeiro: UFRJ, 1998.

LEFEBVRE, H. **A re-produção das relações de produção**. São Paulo: Anthropos, 1973.

_____. **La production de l'espace**, Paris: Anthropos, 1974.

_____. **La production de l'espace**. Paris: Anthropos, 2000.

_____. **Espacio y Política: el derecho a la ciudad**. Barcelona: Ediciones Península, 1976. v. 2.

_____. **A vida cotidiana no mundo moderno**. São Paulo: Ótica, 1991.

_____. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

_____. **O direito à cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2001.

_____. **Espaço e Política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LEFÈVRE, R. Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios na cidade de São Paulo. In: MARICATO, E.(org.) **A produção capitalista da casa (e da cidade)**. São Paulo: Alfa-ômega, 1982. p. 95-116.

LEITÃO, L.; LACERDA, N. O espaço na geografia e o espaço da arquitetura: reflexões epistemológicas. **Cadernos Metrópole [online]**. 2016, v. 18, n. 37, p. 803-822. Disponível em: <<https://doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3709>>. Acesso em: 10 set. 2022.

LENCIONI, S. Condomínios industriais: um nicho dos negócios imobiliários. In: PEREIRA, P. C. X. (org.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades latino americanas**. São Paulo: Paim, 2011. p. 185-198.

_____. A metamorfose de São Paulo: o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas. In: **Revista Paranaense de Desenvolvimento**. Curitiba, n.120, p. 133-148, 2011.

_____. Reestruturação urbano-industrial no Estado de São Paulo: a região da metrópole desconcentrada. In: SANTOS, M. SOUZA, M. A. A. SILVEIRA, M. L. (Orgs). **Território: globalização e fragmentação**. São Paulo: Hucitec/Anpur, 1994. p. 198-212.

_____. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. **Eure (Santiago)**, v. 40, n. 120, 2014.

LEONEL, A. L., ZIONI, S. MOMM-SCHULT, S. I. Macrometrópole Paulista: apontamentos sobre uma nova unidade de planejamento In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 19, Natal. **Anais ...** Natal, 2019. p. 1-19.

LINS, H. N. **Restructuration du capital, industrialisation périphérique et changement régional**: essai sur l'évolution contemporaine des structures économiques de l'Ouest de la France (Régions de Programme: Pays de la Loire et Bretagne). 1988. 210 p. Tese (Doutorado em Geografia) - Université François Rabelais, Tours, 1988.

LORENA. **Beneficiada pela lei de incentivos fiscais, rede hoteleira é aberta em Lorena** Disponível em: <<http://www.lorena.sp.gov.br/wordpress/index.php/2018/02/06/beneficiada-pela-lei-de-incentivos-fiscais-rede-hoteleira-e-aberta-em-lorena/>>. Acesso em: 16 dez. 2020.

LÖSCH, A. **Teoria económica espacial**. Buenos Aires: El Ateneo, 1957.

LUCHIARI, M. T. Urbanização turística: um novo nexos entre o lugar e o mundo. In: SERRANO, C; BRUHNS, H. T; LUCHIARI, M. T (Orgs). **Olhares contemporâneos sobre o turismo**. Campinas: Papirus, 2000. p. 105-130.

LUZ, R. S. da. **Trabalho alienado em Marx: a base do capitalismo**. 2008. 298 p. Tese (Doutorado em Filosofia) - Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2008

MCCANN, P. Classical and neoclassical location: production models. In: MCCANN, P. (org.). **Industrial location economics**. Cheltenham, UK: Edward Elgar, 2002. p. 3-31.

MACHADO, N. M. C. Karl Polanyi e a nova sociologia económica: notas sobre o conceito de (dis) embeddedness. **Revista Crítica de Ciências Sociais**, v. 90, n. 90, p. 71–94, 2010.

McNEILL, D. The hotel and the city. **Progress in Human Geography**. v .32, n. 3, p. 383-398, 2008. Disponível em:<<https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0309132508089096>>. Acesso em: 16 dez. 2020.

MAGNAGO, A. A. A Divisão regional brasileira – uma revisão bibliográfica. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, v. 57, n. 4, 1995.

MAMEDE, J. A. D. **Análise do desenvolvimento do cone leste paulista desde a criação do Codivap: impactos observados e necessidades futuras**. 2008. 189 p. Dissertação (Mestrado em Gestão e Desenvolvimento Regional) - Universidade de Taubaté, Taubaté, 2008.

MARASCHIN, C. O shopping center e seus impactos urbanos. In: COLÓQUIO INTERNACIONAL SOBRE COMÉRCIO E CIDADE, 2. 2008, São Paulo. **Anais eletrônicos...** São Paulo: FAUUSP, 2008. Disponível em: <http://www.labcom.fau.usp.br/wp-content/uploads/2015/05/2_cincci/3002%20Maraschin.pdf>. Acesso em: 2 dez. 2020.

MARAFON, G. J. O espaço urbano: a abordagem da Escola de Chicago e da Escola Marxista. **Ciência e Natura**, Santa Maria, n. 18, p. 149 -181, 1996. Disponível em:<<https://periodicos.ufsm.br/cienciaenatura/article/download/26613/pdf>>. Acesso em 18 set. 2020.

MARINO NETO, J. E. Asset management hoteleiro. **Revista ConstruFlats**, Rio de Janeiro, v.1, n. 1, p. 1-3, 2004.

MARSHALL, A. **Princípios de economia**: tratado introdutório. São Paulo: Abril Cultural, 1982. v. 1.

MARSHALL, J. N.; WOOD, P. A. **Services & space**: keys aspects of urban and regional development. Harlow: Longman Scientific & Technical. 1995.

MARTINS, R. Serviços tiveram o pior desempenho do PIB em 2020: entenda o que aconteceu. **G1**, São Paulo, 3 mar. 2021. Economia. Disponível em: <<https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/03/03/servicos-tiveram-o-pior-desempenho-do-pib-em-2020-entenda-o-que-aconteceu.ghtml>>. Acesso em: 19 jun. 2021.

MARX, K. **O Capital**: crítica da economia política. São Paulo: Nova Cultural, 1988. 496 p. v. 1.

_____. **Para a crítica da economia política do capital**. São Paulo: Nova Cultural, 1999. p. 25-48.

MASCARENHAS, C. C. de. **Indicadores sociais e econômicos como instrumento de gestão e desenvolvimento das cidades**: uma aplicação no município de Jacareí. 2006. 178 p. Dissertação (Mestrado Profissional em Gestão e Desenvolvimento Regional) - Universidade de Taubaté, Taubaté, 2006.

MASCARO, A. L. Estado e forma política. **Rev. Crítica. Marxista**. n. 38, p. 173-176, 2013. Disponível em: <https://www.ifch.unicamp.br/criticamarxista/arquivos_biblioteca/resenha233estado.pdf>. Acesso em: 16 dez. 2020.

MATOS, B. G; BARBOSA, M. L. de A. Mercado e relações de troca: reflexões para o consumo colaborativo e relacional. In: CONGRESSO LATINO-AMERICANO DE VAREJO, 9. . São Paulo: FVG/EAESP, 2016. **Anais eletrônicos...** São Paulo: FGV/EAESP, 2016

MAUSS, M. Ensaio sobre a dádiva. forma e razão da troca nas sociedades arcaicas. In: _____. **Sociologia e Antropologia**. São Paulo: Edusp, 1974. v. 2.

MEIRA, J. V. de S.; ANJOS, S. J. G. dos. O desempenho organizacional das redes hoteleiras no Brasil. **Revista Internacional em Língua Portuguesa**, 2013. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/283053572_O_Desempenho_Organizacional_das_Redes_Hoteleiras_no_Brasil>. Acesso em: 18 set. 2020

MELLO, L. F. de; TEIXEIRA, L. R.; MELLO, A. Y. I. de. População e desenvolvimento na Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte de São Paulo: desafios atuais e futuros. In: **ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS**, 18. Águas de Lindoia, 2012. Disponível em: <<http://www.abep.org.br/publicacoes/index.php/anais/article/view/2044>>. Acesso em: 2 ago. 2020.

MELO, N. M. L. de. O papel das variáveis não econômicas na formação dos espaços urbanos: o caso da área recifense de Casa Forte. **Organizações e Sociedade**, v. 1, n. 2, 1994. Disponível em: <<https://periodicos.ufba.br/index.php/revistaoes/article/view/10227>>. Acesso em: 25 out. 2020.

MENDES, C. M. **O edifício no jardim**: um plano destruído – a verticalização em Maringá. 1992. 257 p. Tese (Doutorado em Organização do Espaço) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 1992.

MÉSZÁROS, I. **A montanha que devemos conquistar**: reflexões acerca do Estado. São Paulo: Boitempo, 2015.

_____. **Para além do capital**: rumo a uma teoria da transição. São Paulo: Boitempo, 2002,

MINASI, S. M. **Categorias da urbanização turística**: uma análise a partir da morfologia urbana e práticas espaciais. 2020. 253 p. Tese (Doutorado em Turismo e Hotelaria) - Universidade do Vale do Itajaí, Balneário Camboriú, 2020

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO EXTERIOR DO BRASIL. **Atlas Nacional de Comércio e Serviços**. Brasília: MDIC, 2013. Disponível em: <http://www.mdic.gov.br/arquivos/dwnl_1414414334.pdf>. Acesso em: 23 out. 2020.

MINISTÉRIO DO TURISMO. **Plano Nacional de Turismo 2003-2007**. Brasília: Ministério do Turismo, 2003. Disponível em: <http://regionalizacao.turismo.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=86&Itemid=263>. Acesso em: 16 dez. 2020.

_____. **Anuário Estatístico Embratur**. 2005. Disponível em: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/observatorio/anuario-estatistico/anuario_estatistico_de_turismo_2005_1.pdf>. Acesso em: 16 dez. 2020.

_____. **Mapa do Turismo Brasileiro**. 2013. Disponível em: <<http://www.turismo.gov.br/publicacoes/item/83-mapa-do-turismo-brasileiro-2013.html>>. Acesso em: 16 dez. 2020.

_____. **Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem**. 2011. Disponível em: <<http://www.classificacao.turismo.gov.br/MTUR-classificacao/mtur-site/Portaria>>. Acesso em: 16 dez. 2020.

MOTA, A. A. da. Considerações sobre as estratégias e ações dos promotores imobiliários na produção do espaço urbano. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, v. 18, n. 35, 2006. Disponível em: <<http://www.seer.ufu.br/index.php/sociedadennatureza/article/view/9253/5697>>. Acesso em: 16 dez. 2020.

MOTTA, R da R; CALÔBA, G. M. **Análise de investimentos**. 1. ed.. São Paulo: Atlas, 2002.

MÜLLER, N. L. **O fato urbano na bacia do rio Paraíba, Estado de São Paulo**. Rio de Janeiro: IBGE, 1969.

NADAL, A. **El concepto de mercado**. Mexico: Universidad Nacional Autónoma, 2010.

NEGRI, B. **Concentração e desconcentração industrial em São Paulo (1880-1990)**. Campinas: Ed. da Unicamp, 1996.

NOBRE, M. C. Q. de. O Estado Capitalista: subsídios para uma discussão conceitual. **Rev. Humanidades**, Fortaleza, v. 18, n. 1, p. 17-27, 2003. Disponível em: <http://hp.unifor.br/pdfs_notitia/1530.pdf>. Acesso em: 1 maio. 2022.

NOGUEIRA, M. Políticas públicas: o processo decisório na cúpula do setor de turismo no Brasil. **Revista de Administração Pública**. v. 17, n. 41, p. 167-181, 1983.

NOGUEIRA, B. C.; KUHLEN, M. H.; FIATES, G. G. **Inovação em serviços de hospedagem: uma análise do caso Airbnb**. 2016. 98 p. Trabalho de conclusão (Graduação em Administração) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2016 .

NUNES, A. F. **O choque do petróleo de 1973: Estados Unidos, OPAEP e a segurança energética**. 2016. 157 p. Dissertação (Mestrado em História Comparada) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2016 .

NUNES, I. E. S. S. **Análise da efetividade na gestão participativa no Conselho Municipal de Meio Ambiente de Lorena – SP**. 2018. 203 p. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade do Vale do Paraíba, Instituto de Pesquisa & Desenvolvimento, São José dos campos, 2018).

OLIVEIRA, A. **Turismo e desenvolvimento: planejamento e organização**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

OLIVEIRA, A. U. de. Educação e ensino de geografia na realidade brasileira. In: OLIVEIRA, A. U. de (Org.). **Para onde vai o ensino da geografia?** 4. ed. São Paulo: Contexto, 1994. p. 135-144.

OLIVEIRA, L. A. **Centros urbanos e espaços livres públicos: produção e apropriação em Palmas – TO**. 2016. 287 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

OLIVEIRA, C. D. M de. Terceirização e espaço metropolitano. **Boletim Paulista de Geografia**. São Paulo, n. 65, 1987.

OLIVEIRA, C. T. de. **Oferta pública de condo-hotel e a Comissão de Valores Mobiliários**. 2017. 135 p. Trabalho de conclusão (Bacharel em Direito) - Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017.

OLIVEIRA, F. O. *et al.* A produção capitalista do espaço urbano e o direito à cidade em Natal/RN. **Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais**, Recife, v. 7, n. 2, p. 108-125, 2018
Disponível em: <<https://periodicos.ufpe.br/revistas/revistamseu/article/view/237768>>. Acesso em: 10 jun. 2022.

OLIVVER, F. **Investir em condo-hotel: conceito e rentabilidade**, 2015. Disponível em: <<https://olivver.com.br/blog/investir-em-condo-hotel-conceito-e-rentabilidade/>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

ORNELLAS, A. Dispersão comercial na metrópole fluminense: os shopping centers da porção leste. **Revista Contexto Geográfico**, v. 4, n. 7, p. 1-16, set. 2019. Disponível em: <<https://www.seer.ufal.br/index.php/contextogeografico/article/view/6276>>. Acesso em 18 dez 2020.

OSORIO, J. Padrão de reprodução do capital: uma proposta teórica. In: FERREIRA, C.; OSORIO, J.; LUCE, M. (orgs.). **Padrão de reprodução do capital**: contribuições da Teoria Marxista da Dependência. São Paulo: Boitempo, 2012a. p. 37-86.

PACHECO, R. Prerrogativas locacionais face à economia globalizada: uma introdução conceitual. In: **Inserção na economia global**: uma reapreciação. São Paulo: Fundação Konrad Adenauer Stiftung. 1997. p. 5-56.

PADILHA, V. **Shopping center**: a catedral das mercadorias. São Paulo: Boitempo, 2006.

PAIVA, R. A. **A metrópole híbrida**: O papel do turismo no processo de urbanização da Região Metropolitana de Fortaleza. 2011. 278 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

PARAYANI, K.; MASOUDI, A.; CUDNEY, E. Q. F. D. Application in hospitality industry: a hotel case study. **Quality Management Journal**, v. 17, n. 1, p. 7-28, 2010.

PASIN, J. L. **Os ciclos econômicos do Vale do Paraíba**. Lorena: Gustavo Barroso, 1968.

PEREIRA, P. C. X. A reestruturação imobiliária em São Paulo como chave para o desvendamento da metrópole atual. In: CARLOS, A. F. A. ; OLIVEIRA, A. U. de. (orgs.). **Geografias das metrópoles**. São Paulo: Contexto, 2006a. p. 219-230.

PEREIRA, K. Condo-hotel: o dono não pode morar, alugar nem reivindicar. O que é isso então? **Revista Hotéis**. São Paulo, jul. 2018. Disponível em: <<https://www.revistahoteis.com.br/condo-hotel-o-dononao-pode-morar-alugar-e-nem-reivindicar-o-que-e-isso-entao/>>. Acesso em: 12 dez. 2020.

PEREIRA, F.; COUTINHO, H. Hotelaria: da era antiga aos dias atuais. **Revista Eletrônica Aboré**. p. 1-16, 2007. Disponível em: <<https://livrozilla.com/doc/1418889/hotelaria--da-era-antiga-aos-dias-atuais---revistas>>. Acesso em: 23 nov. 2020.

PEREIRA, M. J.; CLAVER, C. E.; MOLINA, A. J. F. Efectos empresa, grupo estratégico y localización en el sector hotelero español. **Cuadernos de Economía y Dirección de la Empresa**, v.14, n. 2, p. 123–138, 2011.

PEREIRA, Y. V.; LUCENA, E. de A. Estratégias adotadas pela Accor Hotels do Brasil entre 1974 e 2006. **Turismo em Análise**, v. 20, n. 1, abr. 2009. Disponível em: <<https://core.ac.uk/download/pdf/268319428.pdf>>. Acesso em: 10 dez. 2020.

PETROLA, Y.; MONETTI, E. A importância na escolha do local de implantação para um shopping center. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 10; CONFERÊNCIA LATINO-AMERICANA DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL, 1. 2004, São Paulo. **Anais eletrônicos...** São Paulo, 2004. Disponível em: <<https://livrozilla.com/doc/509224/a-import%C3%A2ncia-na-escolha-do-local-de-implanta%C3%A7%C3%A3o-para>>. Acesso em: 10 dez. 2020.

PIACENTI, C. A.; LIMA, J. F. de; EBERHARDT, P. H. de C. Introdução. In: _____. (orgs) **Economia e desenvolvimento regional**. Foz do Iguaçu: Parque Itaipu, 2016.

PINTAUDI, S. M. Para uma leitura das formas de comércio varejista na cidade. **Revista Cidades**. Presidente Prudente, v. 7, n. 11, p. 173-194. 2010.

PINTAUDI, S. M.; FRÚGOLI, H. J. (Ogs) **Shopping center**: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras. São Paulo: Ed. da Unesp, 1992.

PINTO, R. M. S.; SIQUEIRA, G. D. A governança da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte/SP: um olhar crítico sobre a trajetória institucional. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 16., 2019, Vitória, ES **Anais eletrônicos...** Vitória, : UFES, 2019. v. 1. Disponível em: < <https://periodicos.ufes.br/simpurb2019/> >. Acesso em: 22 jun. 2022.

PINTO J. V. C. As diversas escalas de análise do espaço metropolitano: o espaço intraurbano e intra-metropolitano. **B.goiano.geogr**, Goiânia, v. 29, n. 2, p. 57-70, jul./dez, 2009. Disponível em: <<https://olivver.com.br/blog/investir-em-condo-hotel-conceito-e-rentabilidade/>>. Acesso em: 4 out. 2020.

PIRES, G. da V. **Estudo da malha urbana e proposta de implantação de um parque tecnológico na cidade de Jacareí**. Trabalho de conclusão (Graduação em Engenharia Civil) - Universidade Estadual Paulista, Guaratinguetá, 2011.

PIREZ, P. **Territorios posibles**: procesos, lugares y actores. Buenos Aires: Lumiere, 2009.

POLANYI, K. **A grande transformação**: as origens da nossa época. 2. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2012.

PORTER, M. **Competição**: Estratégias competitivas essenciais. Rio de Janeiro: Campus, 1999.

PORTO, A. S. A. **Estudos sociais de Guaratinguetá**: livro paradidático e informativo. 4. ed. Guaratinguetá: [S.n.], 2006.(Trabalho Interdisciplinar).

POULANTZAS, N. **O Estado, o Poder, o Socialismo**. Rio de Janeiro: Graal, 1985.

QUEIROZ, A. C. dos S. **Impacto econômico da Escola de Especialistas de Aeronáutica no município de Guaratinguetá-SP**. 2013. 191 p. Dissertação (Mestrado em Gestão e Desenvolvimento Regional) - Universidade de Taubaté, Taubaté, 2013.

QUEIROZ NOBRE, M. C. de O estado capitalista: subsídios para uma discussão conceitual. **Revista de Humanidades**, v. 18, n. 1, 2010. DOI: 10.5020/23180714.2003.18.1.%p. Disponível em: <<https://periodicos.unifor.br/rh/article/view/638>>. Acesso em: 20 jun. 2022.

RAFFESTIN, C. **Por uma geografia do poder**. São Paulo: Ática, 1993.

RALEIGH, L. E.; ROGINSKY, R. J. **Hotel investments**: issues & perspectives. 2. ed. Michigan: AHMA, 1999. 341 p.

RATZEL, F. Geografia do homem: antropogeografia. In: MORAES, Antonio Carlos Robert de (Org.). **Ratzel**. São Paulo: Ática, 1990. p. 33-107.

RAUD-MATTEDI, C. Análise crítica da sociologia econômica de Mark Granovetter: os limites de uma leitura do mercado em termos de redes e imbricação. **Política e Sociedade**, v. 4, n. 6, p. 59-82, 2005.

REIS FILHO, N. G. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo. Via das Artes, 2006. 201p.

RIBEIRO, M. A. C. Principais linhas de abordagem e estudos empíricos a nível intra-urbano: uma resenha em torno da localização industrial. **Revista Brasileira de Geografia**, v. 44, n. 3, p. 415-444, 1982.

RICCI, F. **Origens e aspectos no desenvolvimento das indústrias têxteis no Vale do Paraíba Paulista na República Velha**, Taubaté: FFLCH/USP, 2002.

_____. **Origens e desenvolvimento da indústria têxtil no Vale do Paraíba Paulista**. Taubaté: Cabral, 2006.

_____. A economia cafeeira no Vale do Paraíba Paulista na República Velha. **Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional**. v. 4, n. 3, p. 105-117, 2008.

RICHARDSON, R. J. **Pesquisa Social: métodos e técnicas**. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2007.

RIUTORT, P. **Compêndio de sociologia**. São Paulo: Paulus, 2008.

ROCHA, F. G. Multipropriedade hoteleira. **Revista Brasileira de Direito Civil**, Belo Horizonte, v. 22, n. 4, p. 55-72, out./dez. 2019.

RODRIGUES, A. de S. R. **A produção do espaço urbano de Juiz de Fora/MG: dinâmicas imobiliárias e novas centralidades**. 2013. 213 p. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2013.

RODRIGUES, A. da G. **Gens Lorenensis**. Lorena: Editora HL2, 2000.

RODRIGUES, M. J.; SILVA, F. B. Considerações teóricas sobre rede urbana. **Geoambiente Online**, Jataí, v. 9, n. 9, jan./jun. 2007.

RODRIGUES, A. M. A cidade como direito. In: COLÓQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA, 9. 2007, Porto Alegre. **Anais eletrônicos...** Porto Alegre, 2007. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24533.htm>>. Acesso em: 23 out. 2020.

RONCA, J. L. C.; VITALE, S. P. S. M. Caminhos para a gestão integrada do território no Vale do Paraíba de 1950 a 2004. **Exacta**, São Paulo, v. 2, p. 133-149, nov. 2004. Disponível em: <<https://periodicos.uninove.br/exacta/article/view/550/592>>. Acesso em: 10 set.2022.

SÁ, O.; SIQUEIRA, S. M. G. **Lorena: retratos do Vale**. Lorena: CCTA, 2016. 119 p.

SAAB, W. G. L.; GIMENEZ, L. C. P. Flats, apart-hotéis ou hotéis-residência: caracterização e desempenho no Brasil e no Município de São Paulo. **BNDES Setorial**, Rio de Janeiro, n. 14, p. 137-157, set. 2001.

SAAB, W. G. L. Considerações sobre o desenvolvimento do setor de turismo no Brasil. **BNDES Setorial**, Rio de Janeiro, n. 10, p. 285-312, 1999.

SANTOS, C. J. dos.; VIEIRA, E. T. Evolução econômica na cidade de Taubaté. In: CONGRESSO INTERNACIONAL DE CIÊNCIA, TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO, 3. 2014. Taubaté. **Anais eletrônicos...** Taubaté, 2014. Disponível em: <http://www.unitau.br/files/arquivos/category_154/MPH1341_1427392920.pdf>. Acesso em: 16 dez 2020.

SANTOS; C. R. S.; SANFELICI, D. Caminhos da produção financeirizada do espaço urbano: a versão brasileira como contraponto a um modelo. **Revista Cidades**, v. 12, n. 20, 2015. Disponível em: <<https://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/view/4456/3514>>. Acesso em: 10 nov. 2020.

SANTOS, C. R. S. A cidade global e a competição interescalar pelo capital circulante. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM GEOGRAFIA, 9. 2011, Goiânia, **Anais eletrônicos...** Goiânia, 2011. Disponível em: <<http://www.geografia.seed.pr.gov.br/modules/extcal/event.php?event=109>>. Acesso em: 5 out. 2020.

SANTOS, F. M. **Geografia das redes hoteleiras: Mundo, Brasil e Santa Catarina**. 2012. 279 p. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2012

SANTOS, M. **Por uma geografia nova**. São Paulo: Hucitec, 1978.

_____. **Espaço e sociedade**. Petrópolis: Vozes, 1979.

_____. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1985.

_____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

_____. **Técnica, espaço, tempo: globalização e meio técnico-científico informacional**. São Paulo: Hucitec, 1994.

_____. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. Modo de produção técnico-científico e diferenciação espacial. **Território**. Rio de Janeiro, v. 4, n. 6, p. 5-20, 1999.

_____. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal**. São Paulo: Record, 2003.

_____. **Manual de geografia urbana**. 3. ed. São Paulo: Edusp, 2008.

_____. **O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. São Paulo: Edusp, 2008.

_____. **Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2009,

_____. O dinheiro e o território. In: SANTOS, M.; BECKER, B (orgs.). **Território, territórios: ensaios sobre o ordenamento territorial**. Rio de Janeiro: DP&A, 2006.

SANTOS, M; SILVEIRA, M. L. **Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SANTOS, T. D. L. B. A abordagem do fenômeno urbano na Escola de Chicago. **EFDeportes.com**. Buenos Aires, v. 18, n. 185, oct. 2013.

SANTOS JÚNIOR, W. R. Shopping center: uma imagem de espelhos. In: PINTAUDI, S. M.; FRÚGOLI JR. H. (Orgs.). **Shopping centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras**. São Paulo: Ed. da Universidade Estadual Paulista, 1992. p. 61-64.

SÃO PAULO (Estado). Decreto nº 48.162, de 3 de julho de 1967. Dispõe sobre normas para regionalização das atividades da administração estadual. **Lex: Diário Oficial - Executivo**, 4 de julho de 1967

_____. Decreto nº 48.163, de 3 de julho de 1967. Dispõe sobre as regiões que deverão ser adotadas pelos órgãos da Administração Pública. **Lex: Diário Oficial - Executivo**, 4 de julho de 1967.

_____. Decreto nº 61.256, de 8 de Maio de 2015. Aprova o Regulamento da Agência Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte - AGEMVALE, criada pela Lei complementar nº 1.258, de 12 de janeiro de 2015. **Lex: Diário Oficial – Executivo**, 9 de maio de 2015, p. 1.

SAQUET, M. A; SILVA, S. S da.; MILTON SANTOS: concepções de geografia, espaço e território. **Geo UERJ** - v. 2, n.18, p. 24-42, 2008.

SAUGO. A.; MARTINS, M. S. Caracterização da rede urbana da região funcional de planejamento nove do estado do Rio Grande do Sul. **Revista Eletrônica: Tempo - Técnica - Território**, v. 3, n.1, p. 152-176, 2012.

SAWAYA. R. R. Estado, Democracia e o Poder da Corporação Transnacional. **Homa Publica - Revista Internacional de Derechos Humanos y Empresas**. v. 2, n., 1, 2018. Disponível em: <<https://periodicos.ufjf.br/index.php/HOMA/article/view/30548>>. Acesso em: 18 dez. 2020.

SCHUMPETER, J. A. **Teoria do desenvolvimento econômico: uma investigação sobre lucros, capital, crédito, juro e o ciclo econômico**. 2. ed., São Paulo: Nova Cultural, 1985.

_____. **Capitalismo, socialismo e democracia**. Rio de Janeiro: Fundo de Cultura, 1961.

SEBRAE. **Cadastro Sebrae de Empresas 2011**. Disponível em: <<https://datasebrae.com.br/documentos/>>. Acesso em: 23 out. 2020.

_____. **DataSebrae 2016**. Disponível em: <<https://www.sebrae.com.br/Sebrae/Portal%20Sebrae/Anexos/sobrevivencia-das-empresas-no-brasil-102016.pdf>>. Acesso em: 23 out. 2020.

SECOVI. **Balço do Mercado Imobiliário em 2012**. Disponível em: <<http://old.secovi.com.br/files/Downloads/balaco-mercado-imobiliario-2012pdf.pdf>>. Acesso em: 15 mar. 2021.

SHIMBO, L. Z. **O concreto do capital**: os promotores do valor imobiliário nas cidades brasileiras. 2011. 198 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

SHIMBO, L. Z.; SANFELICI, D. de M.; MARTINEZ-GONZALEZ, B. Consultorías inmobiliarias internacionales y racionalidad financiera en la evaluación y gestión inmobiliaria en São Paulo. **Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales**, v. 47, n. 140, p. 221-242, 2021. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.7764/eure.47.140.11>>. Acesso em: 23 jun. 2022.

SIDÔNIO, L. V. **Gestão hoteleira**. 1. ed. Montes Claros: Instituto Federal do Norte de Minas Gerais, 2015.

SILVA, A. M. *et al.* **Economia de serviços**: uma revisão de literatura. Brasília: IPEA, 2006.

SILVA, C. H. C. **A reprodução do espaço urbano na cidade de São Paulo na perspectiva da hotelaria de alto padrão**. 2008. 293 p. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2008.

SILVA, W. R. A formação do centro principal de Londrina e o estudo da centralidade urbana. **Geografia**, Londrina. v. 12, n. 2, p. 4-21, 2010.

_____. Centro e centralidade: uma discussão conceitual. **Revista Formação**, v. 1, n. 8, 2001.

SILVA, R. M. M. **Setor terciário**: formalidade e informalidade: algumas especificidades da (re)produção do espaço urbano de Bayeux – PB. 2005. 185 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2005.

SILVA e MEIRELLES, D. Serviços e desenvolvimento econômico: características e condicionantes. **Revista de Desenvolvimento Econômico**. Salvador, v. 10, n. 17, p. 23-35, 2008.

SILVA, J. A. S. **Turismo, crescimento e desenvolvimento**: uma análise urbano-regional baseada em cluster. 2004. 199 p. Tese (Doutorado em Ciências da Comunicação) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004

SILVA, W. R. da. Cidade e indústria. Interações Espaciais no Médio Vale do Paraíba – Cenário em Transição. **Espaço Aberto PPGG**. Rio de Janeiro, v. 7, n. 2, p. 9-26, 2017. Disponível em: <<https://revistas.ufrj.br/index.php/EspacoAberto/article/download/16311/10189>>. Acesso em: 23 out. 2020.

SILVA, O. T. da. Renda fundiária ou valor da terra? Aportes sobre o debate em torno da produção do Espaço Urbano. **Caderno Prudentino de Geografia**, Presidente Prudente, v. 1, n. 34, p. 97-116, 2012

SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO. **Manual de melhores práticas para hotéis de investidores imobiliários pulverizados**. 2012 Disponível em: <<http://old.secovi.com.br/files/Downloads/manual-hotelariapdf.pdf>>. Acesso em: 13 dez. 2020.

SMITH, N. **Uneven development: nature, capital, and the production of space**. 3. ed. Athens: University of Georgia Press, 2008.

SMOLKA, M. O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos do IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, v. 1, n. 3, p. 41-77, 1987. Disponível em: <<https://revistas.ufrj.br/index.php/ippur/issue/download/260/67>>. Acesso em: 13 dez. 2020.

SOARES, L. A. C. **Uma análise sobre o legado de acessibilidade nos projetos de construção civil pós megaeventos: um estudo na hotelaria da Região Metropolitana do Rio de Janeiro**. 2018. 203 p. Tese (Doutorado em Engenharia Civil) - Universidade Federal Fluminense, Rio de Janeiro, 2018.

SOJA, E. W. **Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica**. Rio de Janeiro: Zahar, 1993. p. 205-220.

SOLHA, K. T. Evolução do turismo no Brasil. In: Rejowski, M. (org.) **Turismo no percurso do tempo**. São Paulo: Aleph, 2002. p. 117-153.

SOUZA, A. A. M. **A especialização do lugar: São José dos Campos como centro da tecnologia aeroespacial no país**. 2008. 193 p. Tese (Doutorado em Geografia Humana).- Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008

SOUZA, N. de J. de. Economia regional: conceitos e fundamentos teóricos. **Perspectiva Econômica** São Leopoldo, v.11, n. 32, p. 67-102, 1981.

SOUZA, N. de J. **Desenvolvimento econômico**. São Paulo: Atlas, 2007.

SOUZA, A. B de. **Projetos de investimento de capital: elaboração, análise e tomada de decisão**. 1. ed.. São Paulo: Atlas, 2003.

SPOLON, A. P. G. **Hotelaria, cidade e capital: o edifício hoteleiro e a reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos**. 2011. 213 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

_____. Movimentos contemporâneos de reestruturação urbana e a resignificação do ambiente construído de cidades inseridas no circuito mundial de viagens: um olhar sobre os edifícios hoteleiros. **Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales**. Barcelona, v. 18, n. 1035, 2013.

SPOSITO, M. E. B. **O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade**. 1991. 187. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

_____. A gestão do território e as diferentes escalas da centralidade urbana. **Território**, Rio de Janeiro, v. 3, n. 4, 1998.

STAKE, R. E. Case study methods in education research: seeking sweet water. In: JAEGER, R. M. (Ed.). **Complementary methods for research in education**. Washington, DC: American Educational Research Association, 1988, p. 253-265.

STANISKI, A; KUNDLATSCH, C. A; PIREHOWSKI, D. O conceito de lugar e suas diferentes abordagens. **UNIOESTE**, v. 9, n. 11, 2014.

STORPER, M. Territorialização numa economia global: possibilidades de desenvolvimento tecnológico, comercial e regional em economias subdesenvolvidas. In: LAVINAS, L. *et al.* **Integração, região e regionalismo**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1994. p. 13-26.

_____. Las economías regionales como activos relacionales. **Cadernos IPPUR**, Rio de Janeiro, v. 13, n. 2, p. 29-68, 1999.

STÜRMER, A. B.; COSTA, B. P. Território: aproximações a um conceito-chave da geografia. **Geografia, Ensino & Pesquisa**, v. 21, n.3, 2017.

SUÁREZ, J. L. **Los Hoteles como inversión inmobiliaria**. Barcelona: IESE Business School, 2007.

TAVARES, J. C. Eixos: Um novo paradigma do planejamento regional? Os eixos de infraestruturas nos PPA's nacionais, na Iirsa e na Macrometrópole Paulista. **Revista Cadernos Metrópole**, v. 18, n. 37, p. 671-695, 2016

_____. Planejamento Regional no Estado de São Paulo: Polos, Eixos e a Região dos Vetores Produtivos. **Rev. Bras. Estud. Urbanos Reg.** São Paulo, v. 20, n.2, 2018. Disponível em: <https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2317-15292018000200344>. Acesso em: 4 set. 2020.

THOMAZI, S. M. **Cluster de turismo**: introdu o ao estudo de arranjo produtivo local. São Paulo: Aleph, 2006.

THURNWALD, R. **Economics in primitive communities**. London: Oxford University Press, 1932.

TONE, B. **Notas sobre a valoriza o imobiliária em São Paulo na era do capital fictício**. 2010. 158 p. Disserta o (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

TOPALOV, C. **La urbanización capitalista**: alguns elementos para su análisis. México: Edicol, 1979

TOURINHO, A. O. **Dos centros ao centros**: bases teórico-conceituais para o estudo da centralidade em São Paulo. 2004. 193 p. Disserta o (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

VARGAS, H. C. Do espaço da troca ao espaço do consumo: a permanência do local frente ao global. In: **Arquitetura da cidade contemporânea**: centralidade, estrutura e políticas públicas: [S.l: S.n.], 2011.

VIANNA, P. V. C.; ELIAS, P. E. M. Cidade sanatorial, cidade industrial: espaço urbano e política de saúde em São José dos Campos. **Cad. Saúde Pública**. Rio de Janeiro, v. 23, n. 6, p. 1295-1308, 2007.

VIEIRA, E. T.; SANTOS, M. J. Industrialização e desenvolvimento regional: política do Codivap no Vale do Paraíba na década de 1970. **Revista Eletrônica do Programa de Mestrado em Desenvolvimento Regional da Universidade do Contestado**. Mafra, SC, v. 2, n. 2, 2012.

VIEIRA, E. T. **Industrialização e políticas de desenvolvimento regional: o Vale do Paraíba paulista na segunda metade do século XX**. 2009. 207 p. Tese (Doutorado em História Econômica) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

VIGNATI, F. **Gestão de destinos turísticos: como atrair pessoas para polos, cidades e países**. Rio de Janeiro. Ed. Senac, 2008.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

WALKER, R. A. Is there a service economy? the changing capitalist division of labor. **Science and Society**, v. 49, n. 1, p. 42-83, 1985.

WEBER, A. **Theory of the location of industries**. Chicago: University of Chicago Press, 1929.

YIN, R. K. **Estudo de caso: planejamento e métodos**. Porto Alegre: Bookman, 2001.

ZELIZER, V. A. Beyond the polemics on the market: establishing a theoretical and empirical agenda. **Sociological Forum**, v. 3, n. 4, p. 614–634, 1988.

APÊNDICE I – ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA

<p>Universidade do Vale do Paraíba – UNIVAP</p> <p>Doutorado Planejamento Urbano e Regional</p> <p>Pesquisador/Doutorando: Lincoln Augusto Taddeo Firoozmand</p> <p>Orientadora: Professora Dra. Sandra Maria Fonseca da Costa</p> <p>Coorientadora: Professora Dra. Adriane Aparecida Moreira de Souza</p>

Data da entrevista: ___/___/___

Nome do profissional:

1) Há quanto tempo você ocupa o cargo de gestão na Accor?

- 2) Quais motivos levaram a expansão das unidades hoteleiras da Accor na Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte?
- 3) Quais são as práticas que envolvem o desenvolvimento hoteleiro da Rede Accor, a começar do início da ideia da concepção do projeto arquitetônico do hotel até a sua operacionalização?
- 4) Os estudos de mercado de implantação e de viabilidade financeira e legal (seja na esfera federal, estadual ou municipal), são feitos com a ajuda de consultorias especializadas, ou são inteiramente produzidos pelo próprio departamento de implantação da Accor?
- 5) Quais critérios são levados em consideração no momento da definição da escolha da localização (terreno), para a instalação da Accor?
- 6) O hotel, em termos de planejamento estratégico, tem como a sua localização geográfica um referencial de definição de escolha?
- 7) É possível observar nos últimos 10 anos, em termos de espaço e localização, transformações ocorridas em torno do empreendimento hoteleiro que tenham favorecido o seu posicionamento na Região?
- 8) Os benefícios fiscais concedidos pelos municípios da Região, como, por exemplo, a isenção de impostos e tributos para a instalação dos hotéis na Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, foram fatores decisivos para a expansão da rede (ou da sua unidade hoteleira)?
- 9) Em termos de desafios e limitações, como você observa a ampliação do parque hoteleiro na Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte?
- 10) A contratação da mão-de-obra especializada hoteleira é um desafio nas cidades da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte?
- 11) Como a pandemia motivada pelo Novo Coronavírus, impactou a operacionalização das unidades hoteleiras da Accor na Região e como a Accor observa a sustentação operacional dessas unidades para os próximos cinco anos?

APÊNDICE II – TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

Dados de identificação

Título do Projeto: A ACCOR NA DINÂMICA DO CAPITAL IMOBILIÁRIO HOTELEIRO NA RMVPLN

Pesquisador Responsável: Lincoln Augusto Taddeo Firoozmand

Equipe executora Lincoln Augusto Taddeo Firoozmand, Sandra Maria Fonseca da Costa e Adriane Aparecida Moreira de Souza

Instituição a que pertence o Pesquisador Responsável: Universidade do Vale do Paraíba

Telefones / E-mails para contato: (12) 99165-5499 / l.firoozmand@gmail.com

Nome do participante: _____ R.G. _____

Idade: _____ anos **Telef. ou e-mail de contato:** _____ **CÓDIGO:** _____

O (A) Sr.(a) está sendo convidado(a) a participar do projeto de pesquisa que tem como tema/título **A ACCOR NA DINÂMICA DO CAPITAL IMOBILIÁRIO HOTELEIRO NA RMVPLN**, de responsabilidade do pesquisador **Lincoln Augusto Taddeo Firoozmand**. Este estudo tem por objetivo compreender a dinâmica do capital hoteleiro, constituída na Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), por meio das unidades hoteleiras de negócios da Accor. Esperamos, com esta pesquisa conforme a Resolução 510/16, Art. 2º, III contribuir para atuais ou potenciais pesquisas para a região, para a comunidade na qual está inserido e para a sociedade, possibilitando a promoção de qualidade digna de vida, bem como compreender o processo de estruturação da Accor na RMVPLN.

Sua participação consistirá em entrevistas estruturadas e individuais, contendo onze (11) perguntas, relacionadas às atividades da ACCOR, nas cidades da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN). A entrevista busca compreender quais aspectos foram importantes para instalar um hotel em determinado lugar, na RMVPLN. A sua participação é de extrema importância, uma vez que o (a) senhor (a) possui conhecimentos sobre o processo de instalação das unidades na RMVPLN. Em função da pandemia, para as entrevistas presenciais, serão seguidas as seguranças sanitárias respeitando os critérios de distanciamento social e o cumprimento de todos os protocolos de segurança, conforme as recomendações da Organização Mundial da Saúde (OMS), do qual também se inclui o uso de máscara e de álcool gel. O TCLE será disponibilizado pelo pesquisador, na abertura da entrevista, no qual o participante deverá assiná-lo, para participar da entrevista, após ler o TCLE.

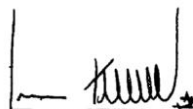
Durante sua participação, conforme a Resolução. 510/16, Art. 2ª podem vir à tona fortes emoções, provocados por lembranças boas e ruins, além de risco de constrangimento durante a entrevista. Entendemos que estes sentimentos podem ser despertados no momento da entrevista e que estas emoções podem gerar desconforto. Para minimizar estes possíveis danos ao entrevistado, garantiremos o sigilo e a confidencialidade das informações que você fornecer e a privacidade do participante da pesquisa. A qualquer momento, você pode se recusar a participar e se retirar da pesquisa, sem constrangimentos, penalidades ou qualquer prejuízo (caso esteja em acompanhamento ou tratamento, este permanece como está, nada muda). As

informações e materiais obtidos nesta pesquisa não poderão ser utilizados para outras finalidades que não sejam a desta pesquisa científica. Serão garantidas a confidencialidade e a privacidade das informações prestadas.

Todos os gastos decorrentes da participação nesta pesquisa, caso ocorram, serão imediatamente e integralmente ressarcidos, incluindo gastos do participante e de quem o acompanhe. No caso de eventual dano, imediato ou tardio, decorrente desta pesquisa, você também tem direito de ser indenizado pelo pesquisador, bem como a ter assistência gratuita, integral e imediata, pelo tempo que for necessário. Sempre que desejar, você poderá entrar em contato para obter informações sobre este projeto de pesquisa, sobre sua participação ou outros assuntos relacionados à pesquisa, com o(a) pesquisador(a) responsável ou equipe executora por telefone, (12) 99165-5499, ou pelo e-mail l.firoozmand@gmail.com. Você também pode entrar em contato com o CEP – Comitê de Ética em Pesquisa da Universidade do Vale do Paraíba (UNIVAP), corresponsável por garantir e zelar pelos direitos do participante da pesquisa, pelo telefone (12) 3947-1111, pelo e-mail cep@univap.br ou pessoalmente na Av. Shishima Hifumi, 2911, Urbanova – Bloco 11 – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento II, sala 33, de segunda a sexta-feira, das 08h às 12h. Este projeto foi aprovado pelo CEP-Univap sob o número ____.

Eu, _____, fui informado e concordo em participar, voluntariamente, do projeto de pesquisa acima descrito.

São José dos Campos, ____ de _____ de _____



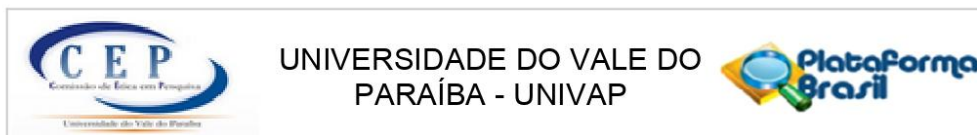
Nome e assinatura do participante

Nome e assinatura do pesquisador

Testemunha

Testemunha

APÊNDICE III – PARECER CONSUBSTANCIADO DO CEP



PARECER CONSUBSTANCIADO DO CEP

DADOS DO PROJETO DE PESQUISA

Título da Pesquisa: A REDE ACCOR NA DINÂMICA DO CAPITAL IMOBILIÁRIO HOTELEIRO NA

Pesquisador: Sandra Maria Fonseca da Costa

Área Temática:

Versão: 2

CAAE: 50193821.4.0000.5503

Instituição Proponente: Universidade do Vale do Paraíba - UNIVAP

Patrocinador Principal: Financiamento Próprio

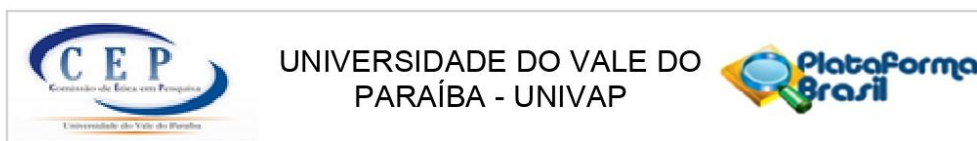
DADOS DO PARECER

Número do Parecer: 5.034.455

Apresentação do Projeto:

A tese em elaboração dedica-se à investigação e compreensão da dinâmica do capital hoteleiro, constituído na região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), São Paulo, por meio das unidades hoteleiras de negócios da rede francesa Accor. Como unidades de negócios, a rede Accor se inseriu de maneira planejada no território, aproveitando da sua privilegiada localização e da especialização do setor hoteleiro, que, desde o final da década de 1970, atraídas por políticas públicas de esfera nacional, regional e municipal, expandiu de maneira acelerada sua participação no circuito de valorização do capital, firmando-se como um produto imobiliário que gera lucro e segurança patrimonial. A concentração das unidades hoteleiras de negócios da rede Accor na RMVPLN, nas últimas décadas, foi motivada pelo princípio da seletividade espacial, que constataram entre diferentes aspectos, estar próximos às margens da Rodovia Presidente Dutra e adjacências, potencializaria a sua capacidade de dominação, expansão e geração de lucro, uma vez que a rodovia exerce um importante papel, como vetor produtivo econômico na Região. Adicionalmente à discussão, ressalta-se que a dinâmica socioespacial e as características do capitalismo contemporâneo, tem levado diferentes setores da economia urbana e regional, a um movimento de reestruturação produtiva, processo esse complexo, amplo e articulado, que tem se dado a partir de diferentes variáveis. A primeira delas, sendo a própria reestruturação espacial (novas formas e funções do produto imobiliário hoteleiro) e a segunda, sendo a reestruturação produtiva (novas maneiras de construir e administrar o produto imobiliário hoteleiro). Nessa

Endereço: Av. Shishima Hifumi, 2911 - Bloco 11 (IP&D), Sala 33
Bairro: Urbanova **CEP:** 12.244-000
UF: SP **Município:** SAO JOSE DOS CAMPOS
Telefone: (12)3947-1111 **Fax:** (12)3947-1149 **E-mail:** cep@univap.br



Continuação do Parecer: 5.034.455

acepção, ao sinalizar a Rodovia Presidente Dutra como um importante circuito estruturador do espaço urbano-regional da RMVPLN, percebe-se a existência de uma combinação no que se refere aos interesses do capital imobiliário, vinculados a segmentos econômicos, convergidos para o produto imobiliário hoteleiro. Neste sentido, em meio à análise proposta e visando dar sustentação aos subsídios teóricos metodológicos acerca da produção do espaço urbano e regional, dos princípios de seletividade espacial e da circulação do capital hoteleiro nas cidades da RMVPLN, o estudo aponta para a relação existente entre a localização dos hotéis e a expansão da economia de serviços e das atividades hoteleiras econômicas na RMVPLN, alinhadas às estratégias do capital imobiliário incorporador, dos benefícios fiscais concedidos por meio de leis de incentivo e dos interesses capitalistas de reprodução

Objetivo da Pesquisa:

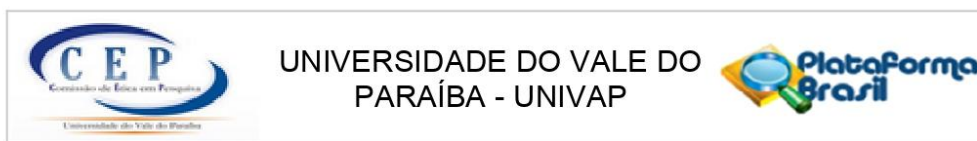
Objetivo Primário:

Considerando o exposto acima, essa pesquisa tem como objetivo primário dedicar-se à investigação e compreensão da dinâmica do capital hoteleiro, constituída na Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), por meio das unidades hoteleiras de negócios da rede francesa Accor, que desde o final da década de 1970, expandiu de maneira acelerada sua participação no circuito de valorização do capital, motivada pelo princípio da seletividade espacial, que constaram entre diferentes aspectos, que estar próximos as margens da Rodovia Presidente Dutra e adjacências, potencializariam a sua capacidade de expansão e geração de lucro.

Objetivo Secundário

- a) Compreender quem são os agentes responsáveis pela produção do espaço urbano e que estratégias desempenham no processo de produção da Região;
- b) Analisar qual é o papel exercido pela economia de serviços, a partir das cidades que compõe a RMVPLN no desenvolvimento econômico do seu território;
- c) Assimilar como a produção de localizações, motivadas pelo capital estrangeiro, permitiu com que as cidades estudadas se tornassem propícias para a construção e expansão de novos empreendimentos hoteleiros da rede Accor;
- d) Investigar quais fatores levaram a expansão de unidades hoteleiras da rede Accor na RMVPLN;

Endereço: Av. Shishima Hifumi, 2911 - Bloco 11 (IP&D), Sala 33
Bairro: Urbanova **CEP:** 12.244-000
UF: SP **Município:** SAO JOSE DOS CAMPOS
Telefone: (12)3947-1111 **Fax:** (12)3947-1149 **E-mail:** cep@univap.br



Continuação do Parecer: 5.034.455

e) Aferir como as políticas públicas de âmbito nacional, regional e municipal, atendendo aos interesses do capital, interferiram e atraíram as grandes incorporadora

Avaliação dos Riscos e Benefícios:

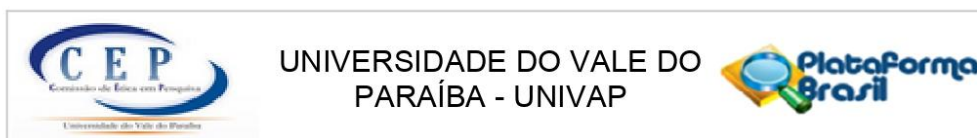
Riscos:

Para o presente estudo, a população estará sujeita a riscos psicológicos (de ordem psicológica, intelectual ou mesmo emocional) relacionados à coleta de informações. Neste sentido, poderão ocorrer desconfortos ou ansiedade relacionados ao processo de resposta das perguntas por ocasião das entrevistas (constrangimento, desconforto, medo, vergonha, estresse). Esses desconfortos poderão ser minimizados com a forma adequada do pesquisador de conduzir a entrevista, deixando o participante da pesquisa mais confortável. Portanto, a forma de falar e questionar o entrevistado, bem como o respeito ao participante em querer ou não responder a questões mais pessoais ou constrangedoras é de fundamental importância. No que se refere aos questionários a serem preenchidos pelo próprio participante do estudo por e-mail, poderá ocorrer cansaço e desconforto por ocasião de seu preenchimento, sendo apropriado orientar os mesmos que isso poderá ser minimizado com a escolha de um momento apropriado para isso (local tranquilo, confortável, sem interrupções). O risco de quebra de sigilo e anonimato, inerente a qualquer estudo que envolva seres humanos, será minimizado a partir da representação dos participantes por meio de códigos que não possibilitem a identificação do sujeito, garantindo assim a confidencialidade das informações e sua privacidade. Os participantes poderão aceitar ou não fazer parte da pesquisa, sendo possível se retirar a qualquer momento sem constrangimentos, penalidades ou qualquer prejuízo.

Benefícios:

Pretende-se com este estudo, compreender a dinâmica do capital hoteleiro, constituído na região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), São Paulo, por meio das unidades hoteleiras de negócios da rede francesa Accor. A concentração das unidades hoteleiras de negócios da rede Accor na RMVPLN, nas últimas décadas, foi motivada pelo princípio da seletividade espacial, que constataram entre diferentes aspectos, estar próximos às margens da Rodovia Presidente Dutra e adjacências, potencializaria a sua capacidade de dominação, expansão e geração de lucro, uma vez que a rodovia exerce um importante papel, como vetor produtivo econômico na Região. Neste sentido,

Endereço: Av. Shishima Hifumi, 2911 - Bloco 11 (IP&D), Sala 33
Bairro: Urbanova **CEP:** 12.244-000
UF: SP **Município:** SAO JOSE DOS CAMPOS
Telefone: (12)3947-1111 **Fax:** (12)3947-1149 **E-mail:** cep@univap.br



Continuação do Parecer: 5.034.455

em meio à análise proposta e visando dar sustentação aos subsídios teóricos metodológicos acerca da produção do espaço urbano e regional, dos princípios de seletividade espacial e da circulação do capital hoteleiro nas cidades da RMVPLN, o estudo aponta para a relação existente entre a localização dos hotéis e a expansão da economia de serviços e das atividades hoteleiras econômicas na RMVPLN, alinhadas às estratégias do capital imobiliário incorporador, dos benefícios fiscais concedidos por meio de leis de incentivo e dos interesses capitalistas de reprodução.

Comentários e Considerações sobre a Pesquisa:

A pesquisa é de grande relevância para a compreensão da produção do espaço urbano e regional da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Regional Norte. A relação do desenvolvimento urbano e crescimento econômico transformou-se por meio de uma oferta de rede de serviços do primeiro, segundo e terceiro setor dos modelos de produção que geram empregos e recursos. Desta forma a presente pesquisa mostra-se importante em compreender a contribuição da rede hoteleira francesa neste processo.

Considerações sobre os Termos de apresentação obrigatória:

Este CEP requereu ajustes, a atual versão do projeto corrige as pendências anteriormente indicadas. Foi alterada a proposta de executar etapas online, sendo agora todo o procedimento presencial.

Conclusões ou Pendências e Lista de Inadequações:

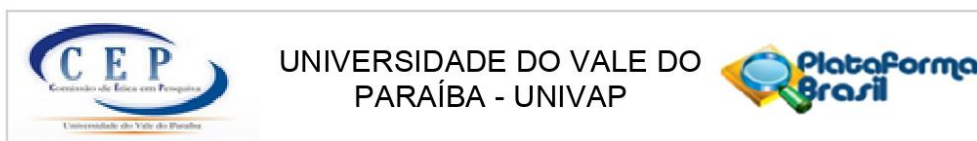
Este CEP considera o projeto de pesquisa aprovado.

Considerações Finais a critério do CEP:

Segundo a Resolução 466/12 (item XI), cabe ao pesquisador "elaborar e apresentar os relatórios parciais e final", sendo esta uma responsabilidade "indelével e indeclinável e compreende os aspectos éticos e legais". A Resolução 510/16, no art. 28, V, reforça que cabe ao pesquisador "apresentar no relatório final que o projeto foi desenvolvido conforme delineado, justificando, quando ocorridas, a sua mudança ou interrupção." Segundo a carta circular n. 0226/CONEP/CNS, de 2010, o relatório final deve incluir (veja modelo no site do CEP-Univap):

- Dados do projeto: Registro CONEP e
- Título do Projeto e Dados dos participantes: total de participantes recrutados, incluídos, selecionados, excluídos, retirados/descontinuados, concluintes (em cada centro, se for o caso, e

Endereço: Av. Shishima Hifumi, 2911 - Bloco 11 (IP&D), Sala 33
Bairro: Urbanova **CEP:** 12.244-000
UF: SP **Município:** SAO JOSE DOS CAMPOS
Telefone: (12)3947-1111 **Fax:** (12)3947-1149 **E-mail:** cep@univap.br



Continuação do Parecer: 5.034.455

no total). Ocorrendo participantes retirados/descontinuados, indicar principais razões disto. Ocorrendo "eventos sérios", indicar as condutas adotadas. Se houve pedido de indenização por danos causados por este estudo, indicar qual o dano e conduta tomada.

CEP-Univap - (12) 3947-1111

www.univap.br/cep

Este parecer foi elaborado baseado nos documentos abaixo relacionados:

Tipo Documento	Arquivo	Postagem	Autor	Situação
Informações Básicas do Projeto	PB_INFORMAÇÕES_BÁSICAS_DO_P ROJETO_1797906.pdf	27/09/2021 11:11:31		Aceito
Informações Básicas do Projeto	PB_INFORMAÇÕES_BÁSICAS_DO_P ROJETO_1797906.pdf	27/09/2021 11:11:28		Aceito
Projeto Detalhado / Brochura Investigador	Brocura.pdf	27/09/2021 10:53:16	Sandra Maria Fonseca da Costa	Aceito
Outros	Resposta.pdf	27/09/2021 10:49:44	Sandra Maria Fonseca da Costa	Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	TCLE.docx	27/09/2021 10:43:16	Sandra Maria Fonseca da Costa	Aceito
Declaração de concordância	Carta_Accor.pdf	17/08/2021 12:15:21	Sandra Maria Fonseca da Costa	Aceito
Outros	roteiro_entrevista.pdf	17/08/2021 12:11:18	Sandra Maria Fonseca da Costa	Aceito
Folha de Rosto	folha.pdf	26/07/2021 11:11:14	Sandra Maria Fonseca da Costa	Aceito

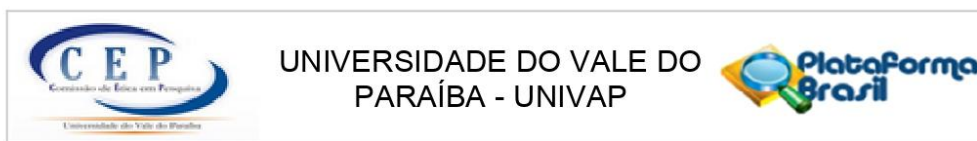
Situação do Parecer:

Aprovado

Necessita Apreciação da CONEP:

Não

Endereço: Av. Shishima Hifumi, 2911 - Bloco 11 (IP&D), Sala 33
Bairro: Urbanova **CEP:** 12.244-000
UF: SP **Município:** SAO JOSE DOS CAMPOS
Telefone: (12)3947-1111 **Fax:** (12)3947-1149 **E-mail:** cep@univap.br



Continuação do Parecer: 5.034.455

SAO JOSE DOS CAMPOS, 13 de Outubro de 2021

Assinado por:
Mauricio Martins Alves
(Coordenador(a))

Endereço: Av. Shishima Hifumi, 2911 - Bloco 11 (IP&D), Sala 33
Bairro: Urbanova **CEP:** 12.244-000
UF: SP **Município:** SAO JOSE DOS CAMPOS
Telefone: (12)3947-1111 **Fax:** (12)3947-1149 **E-mail:** cep@univap.br

APÊNDICE IV – CARTA DE ANUÊNCIA



CARTA DE ANUÊNCIA

A Hotelaria Accor Brasil S/A, inscrita sob o número de CNPJ 09.967.852/0001-27, situada no endereço Av. Doutora Ruth Cardoso, 7815 – 10º e 11º Andares, Bairro: Pinheiros – São Paulo – SP, Cep: 05425-070, aceita participar e contribuir para o Projeto de Pesquisa do aluno de Doutorado Lincoln Augusto Taddeo Firoozmand, inscrito sob o número de RG: 25.923.533-7 (SSP/SP), regularmente matriculado no Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional pela Universidade do Vale do Paraíba (Univap) – SP, Matrícula 01800028, sob a orientação das professoras Dra. Sandra Maria Fonseca da Costa e Dra. Adriane Aparecida Moreira de Souza.

A tese de doutoramento em questão, leva o título de “A Rede Accor na Dinâmica do Capital Imobiliário Hoteleiro na RMVPLN”. Essa pesquisa tem como objetivo primário dedicar-se à investigação e compreensão da dinâmica do capital hoteleiro, constituída na Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), por meio das unidades hoteleiras de negócios da rede francesa Accor, que desde o final da década de 1970, expandiu de maneira acelerada sua participação no circuito de valorização do capital hoteleiro regional.

Para a presente pesquisa, a população de estudo envolvida será composta de diretores, gerentes e gestores da Rede Accor das nove unidades hoteleiras distribuídas na RMVPLN, incluindo também profissionais que trabalhem diretamente na matriz da Rede Accor, no departamento de implantação, os quais tem a nossa anuência para responder a perguntas estabelecidas pelos pesquisadores.

Os gestores serão selecionados a partir da sua relação direta com o empreendimento hoteleiro, considerando os critérios de inclusão e exclusão e seu interesse de participação no estudo. A pesquisa envolverá o estudo das observações e constatações trazidas por esses profissionais, acerca da produção do espaço urbano e regional, dos princípios de seletividade espacial e da circulação do capital hoteleiro nas cidades da RMVPLN, da qual o estudo pretende apontar para a relação existente entre a localização dos hotéis e a expansão da economia de serviços e das atividades hoteleiras econômicas na RMVPLN, alinhadas às estratégias do capital imobiliário incorporador, dos benefícios fiscais concedidos por meio de leis de incentivo e dos interesses capitalistas de reprodução.

Diretor de Recursos Humanos
Fernando Viriato de Medeiros

São Paulo (SP), 04 de Agosto de 2021.