

# Melhores Práticas em Planejamento Urbano e Regional

Bianca Camargo Martins  
(Organizadora)

Bianca Camargo Martins  
(Organizadora)

# Melhores Práticas em Planejamento Urbano e Regional

Atena Editora  
2019

2019 by Atena Editora  
Copyright © Atena Editora  
Copyright do Texto © 2019 Os Autores  
Copyright da Edição © 2019 Atena Editora  
Editora Executiva: Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Antonella Carvalho de Oliveira  
Diagramação: Rafael Sandrini Filho  
Edição de Arte: Lorena Prestes  
Revisão: Os Autores

O conteúdo dos artigos e seus dados em sua forma, correção e confiabilidade são de responsabilidade exclusiva dos autores. Permitido o download da obra e o compartilhamento desde que sejam atribuídos créditos aos autores, mas sem a possibilidade de alterá-la de nenhuma forma ou utilizá-la para fins comerciais.

### **Conselho Editorial**

#### **Ciências Humanas e Sociais Aplicadas**

Prof. Dr. Álvaro Augusto de Borba Barreto – Universidade Federal de Pelotas  
Prof. Dr. Antonio Carlos Frasson – Universidade Tecnológica Federal do Paraná  
Prof. Dr. Antonio Isidro-Filho – Universidade de Brasília  
Prof. Dr. Constantino Ribeiro de Oliveira Junior – Universidade Estadual de Ponta Grossa  
Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Cristina Gaio – Universidade de Lisboa  
Prof. Dr. Deyvison de Lima Oliveira – Universidade Federal de Rondônia  
Prof. Dr. Gilmei Fleck – Universidade Estadual do Oeste do Paraná  
Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Ivone Goulart Lopes – Istituto Internazionele delle Figlie de Maria Ausiliatrice  
Prof. Dr. Julio Candido de Meirelles Junior – Universidade Federal Fluminense  
Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Lina Maria Gonçalves – Universidade Federal do Tocantins  
Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte  
Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Paola Andressa Scortegagna – Universidade Estadual de Ponta Grossa  
Prof. Dr. Urandi João Rodrigues Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará  
Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande  
Prof. Dr. Willian Douglas Guilherme – Universidade Federal do Tocantins

#### **Ciências Agrárias e Multidisciplinar**

Prof. Dr. Alan Mario Zuffo – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul  
Prof. Dr. Alexandre Igor Azevedo Pereira – Instituto Federal Goiano  
Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Daiane Garabeli Trojan – Universidade Norte do Paraná  
Prof. Dr. Darllan Collins da Cunha e Silva – Universidade Estadual Paulista  
Prof. Dr. Fábio Steiner – Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul  
Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Girlene Santos de Souza – Universidade Federal do Recôncavo da Bahia  
Prof. Dr. Jorge González Aguilera – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul  
Prof. Dr. Ronilson Freitas de Souza – Universidade do Estado do Pará  
Prof. Dr. Valdemar Antonio Paffaro Junior – Universidade Federal de Alfenas

#### **Ciências Biológicas e da Saúde**

Prof. Dr. Benedito Rodrigues da Silva Neto – Universidade Federal de Goiás  
Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Elane Schwinden Prudêncio – Universidade Federal de Santa Catarina  
Prof. Dr. Gianfábio Pimentel Franco – Universidade Federal de Santa Maria  
Prof. Dr. José Max Barbosa de Oliveira Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará

Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte  
Profª Drª Raissa Rachel Salustriano da Silva Matos – Universidade Federal do Maranhão  
Profª Drª Vanessa Lima Gonçalves – Universidade Estadual de Ponta Grossa  
Profª Drª Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande

### **Ciências Exatas e da Terra e Engenharias**

Prof. Dr. Adélio Alcino Sampaio Castro Machado – Universidade do Porto  
Prof. Dr. Eloi Rufato Junior – Universidade Tecnológica Federal do Paraná  
Prof. Dr. Fabrício Menezes Ramos – Instituto Federal do Pará  
Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte  
Prof. Dr. Takeshy Tachizawa – Faculdade de Campo Limpo Paulista

### **Conselho Técnico Científico**

Prof. Msc. Abrãao Carvalho Nogueira – Universidade Federal do Espírito Santo  
Prof. Dr. Adaylson Wagner Sousa de Vasconcelos – Ordem dos Advogados do Brasil/Seccional Paraíba  
Prof. Msc. André Flávio Gonçalves Silva – Universidade Federal do Maranhão  
Prof.ª Drª Andreza Lopes – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Acadêmico  
Prof. Msc. Carlos Antônio dos Santos – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro  
Prof. Msc. Daniel da Silva Miranda – Universidade Federal do Pará  
Prof. Msc. Eliel Constantino da Silva – Universidade Estadual Paulista  
Prof.ª Msc. Jaqueline Oliveira Rezende – Universidade Federal de Uberlândia  
Prof. Msc. Leonardo Tullio – Universidade Estadual de Ponta Grossa  
Prof.ª Msc. Renata Luciane Polsaque Young Blood – UniSecal  
Prof. Dr. Welleson Feitosa Gazel – Universidade Paulista

<b>Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (eDOC BRASIL, Belo Horizonte/MG)</b>	
M521	Melhores práticas em planejamento urbano e regional [recurso eletrônico] / Organizadora Bianca Camargo Martins. – Ponta Grossa, PR: Atena Editora, 2019.  Formato: PDF Requisitos de sistema: Adobe Acrobat Reader Modo de acesso: World Wide Web Inclui bibliografia ISBN 978-85-7247-558-7 DOI 10.22533/at.ed.587192308  1. Planejamento regional. 2. Planejamento urbano – Brasil. I.Martins, Bianca Camargo.  CDD 711.981
<b>Elaborado por Maurício Amormino Júnior – CRB6/2422</b>	

Atena Editora  
Ponta Grossa – Paraná - Brasil  
[www.atenaeditora.com.br](http://www.atenaeditora.com.br)  
contato@atenaeditora.com.br

## APRESENTAÇÃO

A exclusão socioespacial brasileira é um fato alarmante. O difícil acesso de grande parte da população à plena vida urbana é resultado de uma sucessão de políticas públicas inadequadas e incipientes que, muitas vezes, se distanciam das necessidades e anseios da população. Partindo do pressuposto de que o direito à cidade é um direito básico e significa a garantia a terra urbanizada, o acesso aos serviços e equipamentos públicos, a habitação de qualidade e a inclusão social da população, o presente livro visa apresentar pesquisas que se destacam ao abordar de diferentes formas a crise urbana em que vivemos e apontar boas práticas de planejamento.

Nos vinte e seis capítulos que integram a obra “Melhores práticas em Planejamento Urbano e Regional”, o leitor é convidado a percorrer as mais diversas áreas do território brasileiro a partir do ponto de vista dos autores convidados e conhecer novas perspectivas, mostrando a amplitude da discussão sobre o direito à cidade no contexto nacional.

Acredito que os textos aqui contidos representam grandes avanços para o meio acadêmico. Em um momento crítico para a pesquisa e para as políticas urbanas, a Editora Atena se mostra consoante com a intenção de fomentar o conhecimento científico e cooperar com o diálogo acadêmico na direção da promoção de políticas urbanas cada vez mais justas e inclusivas.

Aproveite a leitura!  
Bianca Camargo Martins

## SUMÁRIO

<b>CAPÍTULO 1</b> .....	<b>1</b>
PROCESOS RECIENTES DE ORDENACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN ARGENTINA Y EL NORDESTE (2003-2015)	
Miguel Ángel Barreto Roxana Evelyn Abildgaard	
<b>DOI 10.22533/at.ed.5871923081</b>	
<b>CAPÍTULO 2</b> .....	<b>15</b>
O ÍCONE ARQUITETÔNICO CULTURAL NO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DE BARCELONA	
Geise Brizotti Pasquotto	
<b>DOI 10.22533/at.ed.5871923082</b>	
<b>CAPÍTULO 3</b> .....	<b>36</b>
DO TERRITÓRIO À CIDADE, DA POLÍTICA À CRÍTICA: CONTRIBUIÇÕES DIVERSAS DE GERÔNIMO BUENO E EDGAR GRAEFF AO URBANISMO	
Wilton de Araujo Medeiros	
<b>DOI 10.22533/at.ed.5871923083</b>	
<b>CAPÍTULO 4</b> .....	<b>50</b>
O MODELO DE DESENVOLVIMENTO FIFA-COI E A IMINÊNCIA DO ESPAÇO ERÓTICO	
Amanda de Lisio João Gabriel Rabello Sodré	
<b>DOI 10.22533/at.ed.5871923084</b>	
<b>CAPÍTULO 5</b> .....	<b>65</b>
APLICAÇÃO DA TEORIA DE GRAFOS E ANÁLISE ESPACIAL PARA SOLUÇÃO DE PROBLEMAS GEOGRÁFICOS: UM ESTUDO DA CRIMINALIDADE VIOLENTA NO HIPERCENTRO DE BELO	
Antônio Hot Pereira de Faria Diego Filipe Cordeiro Alves Leônidas Conceição Barroso	
<b>DOI 10.22533/at.ed.5871923085</b>	
<b>CAPÍTULO 6</b> .....	<b>80</b>
A DINÂMICA ATUAL DO SETOR PRODUTIVO E SUAS CONTEMPORÂNEAS INTERAÇÕES: EXEMPLOS DA REDE URBANA DE FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ	
Carlos Casemiro Casaril	
<b>DOI 10.22533/at.ed.5871923086</b>	
<b>CAPÍTULO 7</b> .....	<b>98</b>
ARRANJOS PRODUTIVOS LOCAIS DA INDÚSTRIA AUTOMOBILÍSTICA NO ESTADO DE GOIÁS	
Vanessa Marzano Araujo Marisa dos Reis Azevedo Botelho	
<b>DOI 10.22533/at.ed.5871923087</b>	
<b>CAPÍTULO 8</b> .....	<b>110</b>
DESENVOLVIMENTO REGIONAL CONDUZIDO PELA INDÚSTRIA? OBSERVAÇÕES SOBRE O SETOR AUTOMOBILÍSTICO NO MÉDIO PARAÍBA-RJ	
Bianca Louzada Xavier Vasconcellos	
<b>DOI 10.22533/at.ed.5871923088</b>	

<b>CAPÍTULO 9</b> .....	<b>124</b>
EXPANSÃO URBANA E ARENA POLÍTICA EM CIDADE HISTÓRICA: A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE PIRENÓPOLIS-GO	
Neio Campos Benny Schvasberg Ricardo Farret	
<b>DOI 10.22533/at.ed.5871923089</b>	
<b>CAPÍTULO 10</b> .....	<b>139</b>
O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM SÃO PAULO DE 2009 A 2017	
Isabela Baracat de Almeida Roberto Righi	
<b>DOI 10.22533/at.ed.58719230810</b>	
<b>CAPÍTULO 11</b> .....	<b>153</b>
IDEOLOGIA E PRODUÇÃO HABITACIONAL NO ESTADO CAPITALISTA: MORADIAS POPULARES (VERTICAIS) PRODUZIDAS NO SETOR OESTE DA CIDADE DE UBERLÂNDIA-MG	
Leandro Oliveira Silva Maria Eliza Alves Guerra	
<b>DOI 10.22533/at.ed.58719230811</b>	
<b>CAPÍTULO 12</b> .....	<b>169</b>
O POTENCIAL DO SELO CASA AZUL NA PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL SUSTENTÁVEL	
Henriette da Silva Perbeils Mauro Cesar de Oliveira Santos	
<b>DOI 10.22533/at.ed.58719230812</b>	
<b>CAPÍTULO 13</b> .....	<b>193</b>
AVALIAÇÃO PÓS OCUPAÇÃO (APO): A QUALIDADE NA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)	
Celina Maria Rodrigues Pinto Anacléa de Araújo Bernardo Arthur Rodrigues Feijão	
<b>DOI 10.22533/at.ed.58719230813</b>	
<b>CAPÍTULO 14</b> .....	<b>203</b>
QUALIDADE DE VIDA EM EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL: UMA ABORDAGEM EXPLORATÓRIA ATRAVÉS DA PERCEPÇÃO DOS USUÁRIOS	
Luciana Inês Gomes Miron Deyvid Aléx de Bitencourt Monteiro	
<b>DOI 10.22533/at.ed.58719230814</b>	
<b>CAPÍTULO 15</b> .....	<b>220</b>
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA VILA RESIDENCIAL-UFRJ: OBSERVAÇÕES SOBRE UMA EXPERIÊNCIA	
Maria Julieta Nunes de Souza	
<b>DOI 10.22533/at.ed.58719230815</b>	

<b>CAPÍTULO 16</b> .....	<b>232</b>
ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL, ZEIS DE VAZIOS, NA REGIÃO DO GRANDE ABC	
<a href="#">Sandra Teixeira Malvese</a>	
<b>DOI 10.22533/at.ed.58719230816</b>	
<b>CAPÍTULO 17</b> .....	<b>246</b>
INCLUSÃO TERRITORIAL: EFETIVIDADE DO DIREITO VIA PERSPECTIVA ANTROPOLÓGICA	
<a href="#">Elisa Quint de Souza de Oliveira</a>	
<a href="#">Pedro Martins</a>	
<b>DOI 10.22533/at.ed.58719230817</b>	
<b>CAPÍTULO 18</b> .....	<b>259</b>
AS DINÂMICAS DA RENOVAÇÃO DO ESPAÇO URBANO – REESTRUTURAÇÃO URBANA DO SUL DE SÃO PAULO	
<a href="#">Henrique Dinis</a>	
<b>DOI 10.22533/at.ed.58719230818</b>	
<b>CAPÍTULO 19</b> .....	<b>271</b>
COMPARTILHAMENTO DE RECURSOS COMO ALTERNATIVA PARA ECONOMIA URBANA	
<a href="#">Henrique Dinis</a>	
<b>DOI 10.22533/at.ed.58719230819</b>	
<b>CAPÍTULO 20</b> .....	<b>289</b>
ANÁLISE DE VIABILIDADE MERCADOLÓGICA POR MEIO DO ESTUDO DE MACROZONAS DE OFERTA	
<a href="#">Camila Carneiro Canedo Custódio</a>	
<a href="#">Marcos Túlio Campos Cândido</a>	
<a href="#">Maria Carolina Brandstetter</a>	
<a href="#">Pedro Henrique de Moraes Nogueira</a>	
<b>DOI 10.22533/at.ed.58719230820</b>	
<b>CAPÍTULO 21</b> .....	<b>306</b>
ANÁLISE DO IMPACTO DA CRISE ECONÔMICA NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE FORTALEZA UTILIZANDO OS ÍNDICES DE SHARPE E SORTINO	
<a href="#">Pedro Oliveira Otoch</a>	
<a href="#">Marcelo Augusto Farias de Castro</a>	
<b>DOI 10.22533/at.ed.58719230821</b>	
<b>CAPÍTULO 22</b> .....	<b>315</b>
ANÁLISE COMPARATIVA DE RISCO E RETORNO ENTRE TÍTULOS PÚBLICOS E MERCADO IMOBILIÁRIO DE FORTALEZA	
<a href="#">Pedro Oliveira Otoch</a>	
<a href="#">Marcelo Augusto Farias de Castro</a>	
<b>DOI 10.22533/at.ed.58719230822</b>	
<b>CAPÍTULO 23</b> .....	<b>326</b>
PROCESSO DE GESTÃO DE PARQUES URBANOS: ESTUDO DE CASO EM PORTO ALEGRE, BRASIL	
<a href="#">Luciana Inês Gomes Miron</a>	
<a href="#">Nathalia Danezi</a>	
<a href="#">Cristiane Cassol Schvarstzhaupt</a>	
<b>DOI 10.22533/at.ed.58719230823</b>	

<b>CAPÍTULO 24</b> .....	<b>339</b>
INFRAESTRUTURA VERDE: CONTRIBUIÇÃO PARA O PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL	
Daniella do Amaral Mello Bonatto	
DOI 10.22533/at.ed.58719230824	
<b>CAPÍTULO 25</b> .....	<b>352</b>
PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS, UMA POLÍTICA PÚBLICA PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL: ESTUDO DE CASO PROJETO CONSERVADOR DAS ÁGUAS – EXTREMA-MG	
Carlos Mello Garcias	
Liz Ehlke Cidreira	
Alessandro Bertolino	
Stephanie Louise Inácio Castro	
DOI 10.22533/at.ed.58719230825	
<b>CAPÍTULO 26</b> .....	<b>366</b>
O MEIO AMBIENTE COMO DEFINIDOR DE FRONTEIRAS E CENTRALIDADES NO ESTUÁRIO DO RIO MACAÉ	
João Lemos Cordeiro Sayd	
DOI 10.22533/at.ed.58719230826	
<b>SOBRE A ORGANIZADORA</b> .....	<b>379</b>
<b>ÍNDICE REMISSIVO</b> .....	<b>380</b>

## COMPARTILHAMENTO DE RECURSOS COMO ALTERNATIVA PARA ECONOMIA URBANA

**Henrique Dinis**

Universidade Presbiteriana Mackenzie, Rua da Consolação, 930, EE, São Paulo, Brasil

01302-907

dinis@mackenzie.br

**RESUMO:** Ao se analisar certas estruturas econômicas hoje dominantes, como exemplo, a flexibilização dos meios de produção e a descentralização nas decisões empresariais, constata-se sua origem anteriormente ao período pós segunda crise do petróleo, em fins da década de 1970, fato a que se alega o início da Globalização. Para contornar esta crise, as grandes economias mundiais iniciaram um período por buscas de melhores condições de competitividade, que variaram desde investimentos em tecnologias do produto e gestão empresarial, até a otimização dos parques industriais. Ocorreu, de imediato, um aprofundamento no processo de desconcentração industrial, como vinha já ocorrendo a algumas décadas, onde a antiga linearidade do processo, que levava a grandes plantas industriais, já não era mais um pré-requisito de produtividade e eficiência. A efetivação do processo ocorreu com o avanço das telecomunicação, informática e maior efetivação na infraestrutura de transportes. Desenvolveu-se, nas grandes cidades, postos

de trabalho de alta especialidade, voltados à tecnologia da informação, inovação e assessoria ao desenvolvimento de novos produtos e tecnologias. Toda a cadeia produtiva sofreu uma pulverização em seus patrimônios e transformação nas hierarquias e divisão do trabalho, gerando novas formas de emprego e contratação de serviços, como também de alocação dos espaços de trabalho e uso de equipamentos. Em todo o Mundo este processo foi intenso, não tendo sido diferente com o Brasil, mesmo que tardio. Este trabalho avalia a evolução deste processo no Brasil, mas especificamente na cidade de São Paulo, e o reflexo destas transformações para o surgimento de práticas relacionadas aos conceitos de economia compartilhada, mais especialmente, os que se referem ao compartilhamento de recursos, como humanos, espaços, equipamentos e conhecimento e, como o mercado da construção civil tem se adaptado e tirado proveito destas transformações para atingir novos patamares de desenvolvimento.

**PALAVRAS-CHAVE:** Economia Compartilhada; Recursos Compartilhados; Descentralização do Processo de Construção; Mercado Imobiliário.

## RESOURCE SHARING AS A STRATEGY TO BOOST BUSINESSES IN THE CONSTRUCTION

**ABSTRACT:** Analysing certain economic structures dominant today, as examples the flexibility of the means of production and decentralization in business decisions, notes- If your origin prior to the period second world oil crisis, in the late 1970, supposing this date the beginning of globalization. To overcome this crisis, the major world economies began a period for search of best conditions of competitiveness, as example investment in product technology and business management, as also optimization of industrial parks. Immediately, occurred an accelerated development in industrial decentralization process as already seen in some decades, where the old linearity of the process, was no more seen as an example of productivity and efficiency. The execution of the process occurred with the advancement of telecommunication, data processing and greater effectiveness in transport infrastructure. In the big cities, developed jobs of high specialty at information technology, innovation and the development of new products. The entire production chain suffered a spraying on their assets and your transformation in the hierarchy and labour division, creating a new forms of employment and services, as well as allocation of workspaces and equipment usage. Worldwide this process was intense and no different was in Brazil, even that occurred late. This work evaluates the progress of this process in Brazil, specifically in the city of São Paulo, and their transforms consequences to bring up practices related to the concepts of sharing economy, or especially, with respect to the sharing of resources, humans, spaces, equipment and knowledge, and more, as the construction market and real state has adapted and taken advantage of these transformations to achieve new heights of development.

**KEYWORDS:** Sharing economy; Resources sharing; Construction decentralization process; Real State

### 1 | INTRODUÇÃO

A evolução tecnológica nos vários setores relacionados à economia foi muito marcante ao longo de todo o século XX, destacando-se as várias transformações nos transportes, comunicações, meios de produção industrial e tecnologia do produto, incluindo a eletrônica e o surgimento dos computadores. No entanto, foi a partir da Globalização que se verificou um acelerado desenvolvimento tecnológico, ainda em curso, envolvendo as altas tecnologias, informática e internet, que cada vez mais, vêm transformando as funções no trabalho, tipos de emprego e as relações trabalhistas, de forma geral. Pode-se considerar que o marco que deu origem à globalização tenha ocorrido com a segunda crise do petróleo, provocada pela elevação dos preços do barril, entre 1978 e 1980, em cerca de 250%, o que provocou a maior crise econômica internacional, desde o pós-guerra. Para superar déficits na balança comercial, a solução para a maioria dos países desenvolvidos foi incrementar as exportações, tarefa das

mais difíceis, tendo em vista que a medida seria comum a todos. Iniciou-se, assim, um período de busca por melhores condições de competitividade, que variaram desde investimentos em tecnologias do produto e gestão empresarial, até a otimização dos próprios parques industriais (DINIS, 2009).

Neste contexto, o deslocamento das grandes indústrias, que vinha ocorrendo desde as últimas duas décadas, foi intensificado, na tentativa de minimizar custos com transportes, mão de obra e outros fatores desfavoráveis, típicos das grandes metrópoles. Em contrapartida, nas grandes cidades, desenvolveram-se postos de trabalho de alta especialidade, voltados especialmente à tecnologia da informação e comunicações, que ampliaram as possibilidades de internacionalização e gestão empresarial das empresas, a partir das transações em tempo real, favorecendo a aceleração deste processo (HARVEY, 1992).

As empresas do mundo inteiro tiveram então que se adaptar às novas condições de competitividade trazidas com a crise, aprofundando o processo de desconcentração industrial, que implicava em um novo modelo de organização da produção, onde a antiga linearidade do processo, que levava a grandes plantas industriais e a reunir fisicamente todas as etapas de comando e produção, já não era mais um pré-requisito de produtividade e eficiência. Com o avanço da tecnologia da informação, advento da internet e maior efetivação na infraestrutura de transportes, rompeu-se a necessidade da proximidade física entre os setores de decisão com os de produção, possibilitando então as transformações em curso (CASTELLS, 1999).

As grandes cidades passaram então a sofrer uma gradativa alteração em sua estrutura produtiva, direcionando-a para o Setor Terciário Superior. Parte dos empregos perdidos no setor industrial fora substituída pelo de serviços, mas com categorias funcionais diferenciadas das que existiam anteriormente, privilegiando os serviços mais especializados e melhores remunerados (ROLNIK, 2001).

Este fenômeno teve como principal consequência, a reestruturação da divisão do trabalho, estabelecendo um novo patamar para as atividades e concentração de funções. Passaram a ter maior preponderância as atividades ligadas aos serviços do chamado Terciário Superior, voltadas à informática e às funções que envolvem o ramo financeiro e outros setores direcionados à gestão e inserção das empresas nas redes mundiais de comunicação e alta tecnologia (RIBEIRO, 2000).

As cidades que se enquadram neste contexto, as chamadas cidades globais, estabelecem um novo conceito histórico no que diz respeito à estruturação econômica, social e espacial resultante. O processo de transformação, que tem início com a desconcentração industrial, sofre um ajuste em sua base econômica após um período de estagnação, em função da adequação aos novos padrões tecnológicos e de cooperação. Como resultado, decorre uma nova localização espacial de algumas indústrias, em especial as pesadas, com consequente alteração do perfil do emprego industrial e diminuição da população empregada (MARCONDES, 1999).

A evolução deste quadro veio ocorrer principalmente com o avanço da tecnologia

da informação, internet e das altas tecnologias, que levaram a um crescente nível de automação na produção industrial, ocasionando crescentes perdas de postos de trabalho na indústria e, posteriormente, verificado também nas áreas correlacionadas, como os setores administrativos, gerenciais, comerciais, entre outros.

Para minimizar custos e melhorar a competitividade, dentre as muitas estratégias, entra em cena o compartilhamento de recursos, relacionado ao conceito de economia colaborativa, onde as empresas passam a compartilhar recursos para minimizar a ociosidade com equipamentos e em suas instalações, que incorrem em indesejáveis custos com o capital aplicado.

Diante deste quadro, apresentam-se algumas reflexões e questionamentos: A automação nas indústrias virá substituir plenamente os postos de trabalho humano? O emprego, na forma de jornada semanal de trabalho irá terminar? A economia colaborativa irá substituir a economia de mercado? O capitalismo tem seus dias contados? Este trabalho busca debater estas questões, trazendo à tona reflexões sobre a evolução das tecnologias da informação e internet e seus reflexos na economia e no mercado de trabalho. Através de contextualizações históricas, constatações e suposições futuristas, procura-se evidenciar os rumos prováveis para a economia, de modo a estabelecer novos marcos civilizatórios. Apresenta, no final, formas de compartilhamento de recursos que foram utilizados pela construção civil para superar estas transformações e alavancar novos negócios.

## **2 | O RESULTADO DOS AVANÇOS DAS TECNOLOGIAS: A ECONOMIA COLABORATIVA**

Segundo López (2017), economia colaborativa, *sharing economy*, trata-se de um conjunto heterogêneo de trocas entre meios de produção e consumo, por aqueles que compartilham bens e serviços, envolvendo ou não valores financeiros, valendo-se de plataformas digitais, em particular, a internet. Englobam muitos modelos de negócio, assumindo assim, uma definição bem ampla, podendo referir-se a transações entre particulares, modelos econômicos baseados no aluguel ou uso compartilhado, ou acesso a plataformas que cruzam ofertas e demandas, cobrando uma taxa pela transação.

Algumas definições são mais enfáticas ao associar o termo a práticas recentes, que envolvem três agentes implicados: pessoas, que efetuam as trocas ou compartilham um bem ou serviço; uma plataforma, que conecta e atua como facilitador da transação; e um provedor de serviços, geralmente de internet, considerado o meio de comunicação; SHASE (2015) apresenta uma definição similar, em que uma conjunção de forças, que chama de Peers Inc., potencializa modelos de negócio. As forças são três: os Peers, que são as pessoas que agregam valores ao negócio, através de seus conhecimentos, especialidades, habilidades, entre outras; a Inc., refere-se aos

processos de gestão responsáveis por buscar e avaliar pontos fortes corporativos; a terceira força seria definida como a capacidade excedente, que viabiliza a conjunção Peers Inc., ao disponibilizar recursos a serem compartilhados. As três forças interagem, então, através de uma plataforma. A Inc. identifica oportunidades e potencialidades, avalia desempenho e recursos disponíveis. Os Peers atuam no sentido de impor uma dinâmica à conjunção, por meio de inovações e ajustes constantes. Quando a Inc. se junta com os Peers, havendo capacidade excedente para potencializar as oportunidades, viabiliza-se o milagre da economia colaborativa. Como exemplo, a UBER trata-se de uma conjunção que potencializa um negócio pautado na possibilidade de juntar proprietários de automóveis dispostos para trabalhar em transporte individual, disponibilizando o próprio veículo, voltado para clientes que desejam se locomover por transporte individual de forma fácil e econômica, controlados e organizados por uma plataforma. O negócio somente se torna viável diante da capacidade excedente, ou seja, havendo disponibilidade de proprietários de veículos suficiente para viabilizar o negócio.

Define-se, também, neste sentido, a ideia de consumo colaborativo, como apresentado por Botsman (2010), como sendo um sistema em que as pessoas dividem recursos entre si, sem que para isto tenham que abrir mão de liberdades pessoais significativas, ou sacrificar seu estilo de vida. Neste sentido, a internet e as redes sociais têm uma função central na criação e no compartilhamento de ideias, projetos e produtos. Diversos sistemas de consumo colaborativo podem ser identificados, como: permuta e trocas de bens, compartilhamento de terras, de espaços de trabalhos, carona solidária, dentre outros.

Assim, o consumo colaborativo diferencia-se do termo consumo, como é simplesmente aplicado, por não envolver a aquisição de bens, sua posse, como também não exige, a responsabilidade sobre seu descarte. Procura-se evitar, desta forma, a condição de ociosidade na utilização do bem ou serviço, relativamente ao não esgotamento da sua capacidade plena.

Diante das definições, verifica-se que também se incluem nesta conceituação, determinadas plataformas, que na verdade, não cumprem exatamente o papel de propiciar trocas ou compartilhamentos de produtos, atuando muito mais como uma prestadora de serviços, onde empresas se utilizam da plataforma para oferta de seus serviços, qual seja, intermediar ofertas por produtos, geralmente intangíveis, com os consumidores. Como exemplo, tem-se a tradicional Uber, na oferta de serviços de transporte individual, conectando diversos passageiros a um serviço de locação de veículo com motorista particular por trajeto pré-definido, ou a Airbnb, que possibilita que uma pessoa alugue uma casa mobiliada para turistas, ambas cobrando uma taxa sobre as transações.

Relativamente ao conceito econômico que traz o termo consumo colaborativo, ao que transparece, é a questão de abdicar do direito de propriedade em função do mero acesso ao bem, ou recursos, na medida da necessidade. Como coloca RIFKIN

(2016), a simples ideia de deixar para trás as relações humanas de troca em uma sociedade, indo da posse, rumo ao mero acesso, pode parecer tão inconcebível, hoje, para muitos, quanto foi a séculos atrás, exatamente o oposto, o cerceamento e apropriação da terra por alguns, em detrimento da liberdade de seu uso por todos, a medida da necessidade.

Como referência, recorrendo-se ao passado recente, pode-se assimilar o conceito de consumo colaborativo, no Brasil, através dos Apart-Hotéis, tradicionais modelos de negócio que marcaram a década de 1980, ainda hoje funcionando, onde apartamentos particulares em um único empreendimento poderiam ser alugados por terceiros, através de um agente intermediário, que conectava os hóspedes aos proprietários. Mais recentemente, surgem plataformas, com propostas semelhantes, pela internet, como a Booking, conectando hóspedes com empresas hoteleiras; Decolar, conectando viajantes com companhias aéreas; Amazon, conectando compradores de produtos com empresas que produzem bens, dentre tantos outros, todas cobrando taxas para facilitar e intermediarem as transações. Estas grandes empresas estabelecem plataformas para viabilizar as trocas, normalmente utilizando-se da internet. No entanto, torna-se cada vez mais comum, através deste sistema, plataformas que buscam cruzar ofertas de pequenos produtores, que podem levar seus produtos a consumidores específicos.

## **2.1 Referências históricas da experiência em economia colaborativa no Brasil**

A economia colaborativa precede a internet, tendo se desenvolvido em várias situações em que o livre comércio trouxe alguma dificuldade para que produtores levassem seus produtos aos consumidores. Uma referência marcante no Brasil, de economia colaborativa, foram as cooperativas. Segundo NIFKIN (2016), as cooperativas são associações autônomas constituídas por pessoas, através de um comprometimento social amplo, ao invés de interesses próprios estreitos, destinando-se a operar como oferta de recursos comuns, sem fins lucrativos, para satisfazer as aspirações dos cooperados, econômicas ou de outras motivações. Desenvolveram-se, no Brasil, focando dois objetivos participativos, como hoje ainda se mantém, inclusive. O primeiro, o de constituir um empreendimento pelos cooperados, para compartilhar bens comuns, como equipamentos, edifícios, galpões, silos e, gestão de serviços, fornecedores e comercialização, objetivando criar economia de escala e reduzir custos para inserir produtos no mercado a um preço mínimo competitivo. Este modelo foi e ainda é muito utilizado na agricultura e pecuária, muitas vezes, inclusive, promovido pelas próprias empresas receptoras dos produtos, para seu beneficiamento. O segundo, o de reunir sócios para um empreendimento voltado ao abastecimento de produtos aos próprios cooperados. O agrupamento de muitos consumidores em cooperativas propiciam também economia de escala para conseguir bons preços junto a fornecedores. Este segundo modelo se enquadrou bem para supermercados,

habitação, entre outros.

Também, como exemplo, os consórcios de veículos foram muito difundidos no Brasil, quando os índices inflacionários eram altos e os financiamentos pessoais difíceis. No caso, a experiência colaborativa refere-se em ratear o valor de alguns automóveis, comprados pelos consorciados, a cada período, beneficiando-se alguns consorciados, a cada vez, escolhidos para receber o benefício, por sorteio. Este modelo de negócio ainda encontra adeptos no Brasil.

No entanto, talvez, a maior experiência vivida pela humanidade em economia colaborativa, e não foi diferente com o Brasil, tenha sido as bibliotecas. Como bem comum, sociedades diversas vem compartilhando a séculos o conhecimento coletivo acumulado através dos livros. O conceito é tão sólido, que mesmo com o advento da informática e internet, as bibliotecas continuam a existir, unicamente, que cada vez mais, passam a ser virtuais.

## 2.2 Perspectivas para a economia colaborativa

Verifica-se que a economia colaborativa sempre existiu no rasteio da economia de mercado, vindo agora a assumir nova dimensão, com a internet, onde cada vez mais pessoas encontram outras para compartilhar coisas. Fundamentalmente, pode-se afirmar que se baseia muito mais nas relações sociais que se desenvolve entre pessoas, segundo suas necessidades, do que propriamente nas forças de interesse do mercado. Para SUNDARARAJAN (2016), a razão do termo economia de colaboração estar se tornado tão popular, vai além da mera disseminação de plataformas como Uber ou Amazon, na internet, mas sim, mais provável, por ter capturado um pouco do pensamento e do idealismo dos primeiros defensores do compartilhamento na economia. De certa forma, sugere o direcionamento, da impessoalidade do capitalismo, sem feições, do século 20, para relações de troca mais conectadas e incorporadas à comunidade, mais reflexivas de um propósito comum.

A Economia Colaborativa, de certa forma, remete-se ao desejo intrínseco das pessoas de se sentirem em comunidade, como em um pequeno vilarejo, onde oferta-se algo a um grupo de pessoas conhecidas, propiciando trocas e compartilhamentos, mas, este vilarejo pode bem representar o Mundo, considerando que a comunidade pode tratar-se de uma plataforma na internet. Através do compartilhamento, envolvendo valores financeiros ou não, as pessoas podem usufruir de um bem, sem a necessidade de sua aquisição.

Aprofundando-se a questão, ao se compartilhar recursos e forças produtivas, em detrimento dos efeitos favoráveis da economia de escala e relevando a competitividade a um segundo plano, em nome de vantagens comparativas setoriais que segmentam o mercado, se estará admitindo posturas colaborativas, em detrimento das próprias forças do mercado. Certamente, este consenso é uma estratégia difícil de se alcançar, colocando-se como questão principal: até onde residirá a lealdade ao se realizar uma troca destituída de interesses pessoais? O equilíbrio será difícil de ser obtido, tendo em

conta, exatamente, os estritos interesses pessoais que envolve o mercado. De forma geral, para destituir o mercado dos interesses pessoais, exigir-se-ia a intervenção do ente público, estabelecendo concessões e licenciamentos, de forma a minimizar as forças do mercado sobre as trocas. Será possível imaginar uma economia compartilhada por produtores segundo os desejos e necessidades do consumidor, organizados pelo ente público através de concessões e licenças, para produzir e vender seus produtos segundo um planejamento global? Um pensamento na contramão do liberalismo econômico, ou mesmo, do próprio conceito da economia colaborativa. Assim, saber como será o modelo econômico no futuro é ainda uma incógnita, mas certamente, pode-se efetuar duas afirmações: em primeiro, o capitalismo como hoje o conhecemos, não mais existirá e, em segundo, a informática e a internet terão avançado suficientemente para atender tal modelo, seja qual for.

De forma abrangente, Botsman (2010) define o termo economia compartilhada, como sendo um modelo de negócio ou de compartilhamento de bens ou serviços, que contemplam três possíveis tipos de sistemas:

- Reciclagem: quando um item usado é descartado e seu uso é reciclado para outro fim. Baseia-se no princípio do “reduza, re-use, recicle, repare e redistribua”.
- Recursos compartilhados: baseia-se no compartilhamento de recursos, por empresas ou particulares, para sua utilização, como recursos financeiros, bens e conhecimento.
- Direito de acesso: ocorre quando o consumidor paga pelo benefício do produto e não pelo produto em si. Tem como base o princípio de locação ou arrendamento.

### 3 | UM MERCADO DE TRABALHO SEM EMPREGOS?

Há algumas décadas atrás, ao se constatar os avanços da automação nos meios de produção, acreditava-se que o aumento de produtividade causado pelas novas tecnologias reduziria os custos dos produtos, o que faria intensificar a economia, em função do aumento do poder de compra, e desta forma, se restabeleceria a perda dos postos de trabalho ocorrida com a automação (RIKFIN, 2005).

Na mesma direção, segundo RIKFIN (2016), alguns economistas supunham, por volta dos anos 1990, que o setor de serviços viria absorver o desemprego do setor industrial, tendo em vista os novos postos de trabalho que seriam disponibilizados, em função, principalmente, da evolução que ocorreria no setor terciário Superior, quando as transformações introduzidas pela globalização, diante das novas expectativas para as relações empresariais, com novas funções administrativas, nos planos de negócios, comércio exterior, tecnologia da informação, informática, desenvolvimento de novas tecnologias e outras áreas em desenvolvimento, supririam o mercado de trabalho de novas vagas. No entanto, se por um lado, os avanços tecnológicos criaram

novas funções, o que se verificou, por outro lado, foi também a perda de empregos no setor de serviços, em decorrência da própria tecnologia, que com os avanços na informática e principalmente, da internet, a partir da comunicação em tempo real, propiciou relações multilaterais entre as empresas, clientes, fornecedores, consultores e assessores, resultando em grande produtividade nas áreas administrativas, comerciais, promocionais, de treinamento, RH e outras. Tem-se verificado, inclusive, que a automação e a reengenharia vêm tomando lugar dos postos de trabalho humano também nas áreas correlacionas, como os setores administrativos, gerenciais, gestão da qualidade, entre outros.

Por outro lado, estes mesmos recursos tecnológicos, que vêm sendo os responsáveis por tantas perdas de emprego no mercado de trabalho formal, tornaram-se também a base de sustentação para novas microempresas que passaram a surgir, qual seja, tornou-se muito mais fácil fazer negócios em qualquer parte do Mundo, efetuar compras e contatar novos fornecedores, gerenciar partes do trabalho sublocado, promover junto aos clientes e entregar o produto, tudo a partir de um escritórios virtual. Criadas por aqueles que perderam seus empregos ou, que por razão própria, desejaram ficar fora do mercado formal de trabalho, tais empresas passaram a produzir e ofertar produtos inovados, ou não, mas a um custo marginal bastante baixo, por se pautar em relações muito mais de troca, escolha e preferências, do que propriamente de competitividade, fortalecendo alternativas para a Economia Colaborativa, já em posição de vir a dividir espaço com a economia de mercado, mesmo que ainda incipiente.

Mesmo que pareça um paradoxo, se por um lado, as grandes empresas corporativas, na busca da maior produtividade, qualidade e menores custos, investiram grandes capitais no desenvolvimento de tecnologias que lhes propiciassem maior competitividade no mercado, por outro lado, pessoas, individualmente, passaram a se valer das mesmas tecnologias para produzir, promover e distribuir ao mercado, produtos a um custo marginal praticamente zero, ou criando plataformas na internet, para promover o compartilhamento no uso de bens, serviços e informações, vindo a competir com as grandes empresas, através do que se pode chamar de economia colaborativa, que tem como maior característica, o compartilhamento de recursos. Sua viabilidade decorre da oferta dos produtos em Websites, qual seja, mesmo que os produtos sejam de aceitação restrita, dirigidos a clientes especiais, como são disponibilizados à comunidade global, em pequenas ofertas, a um custo marginal praticamente zero, a empresa acaba sendo viabilizada.

Como decorrência dos avanços das tecnologias, ao se dispensar e reduzir a mão de obra nas empresas, seja da área administrativa, como dos meios de produção, como decorrência, ocorreram duas consequências que interferiram com o mercado: A primeira, refere-se à divisão do trabalho. A principal característica funcional passou a ser a de alta qualificação e de menor participação de tempo de trabalho sobre o resultado da produção, especialmente para determinadas categorias funcionais, a exemplo, programadores ou técnicos de manutenção da linha de produção. Em

empresas de maior porte, simplesmente, se reduziu o quadro de funcionários, no entanto, para empresas menores, não houve espaço para preencher as ocupações em todas as categorias, recorrendo-se à terceirização para atender à demanda reduzida de trabalho para estas ocupações, como também, aos empregos *just in time*, de jornadas intermitentes, ou contratos por tarefa. Verifica-se, por outro lado, que pela melhor possibilidade de gerenciar formas alternativas de trabalho, através da informática e internet, se viabilizam empresas que têm grande flutuação em seu fluxo de produção, o que as tornaria pouco competitivas, ou mesmo inviável economicamente, se enquadradas rigidamente no sistema de jornada fixa semanal de trabalho, situação prevista na legislação trabalhista brasileira.

Os avanços da internet e tecnologia da Informação fizeram com que muitos novos modelos de negócios surgissem, aproveitando-se das possibilidades de gestão e comunicação em tempo real. Na busca de margens cada vez menores e para aumentar a competitividade trazida com a globalização, passou-se a considerar, na formulação de planos de negócios, decisões que envolvesse o custo de capitais. Sempre houve a consideração deste importante item na formulação dos custos, mas cada vez mais, foram se encontrando alternativas para reduzi-los (DINIS, 2009). Normalmente, as soluções mais factíveis de serem consideradas e que trazem retornos imediatos, referem-se à redução dos ativos através do compartilhamento de recursos, valendo-se para sua viabilização, dos avanços das tecnologias, que possibilitam gerir em tempo real, os complexos formados através de tais estratégias. Os principais ativos a serem eliminados são os equipamentos, instalações e imóveis, os que envolvem os maiores investimentos em capitais. Cada qual, já a algumas décadas, foram sendo eliminados dos ativos das empresas, a medida que se encontrou alternativas operacionais para substituí-los por soluções de compartilhamento.

Por outro lado, as novas tecnologias estão redefinindo cada aspecto do trabalho e não só dos meios de produção, mas também o administrativo, recaindo sobre a transformação do espaço físico e tornando os escritórios mais virtuais, gerando, assim, a exemplo, vacância nas áreas locáveis dos edifícios corporativos, como também, redução do tamanho das plantas industriais, ocupadas, de forma geral, por grandes galpões em suas dependências (NIFKIN, 2005).

Este fenômeno, normalmente, tem feito com que surjam grandes áreas ociosas, desenvolvendo-se para sua ocupação, novos produtos imobiliários, a exemplo, locação compartilhada destas áreas. Vem surgindo, assim, escritórios compartilhados, espaços para oficinas *maker* e feiras de inovação, que de forma geral, atendem à finalidade de acomodar as atividades geradas pelas pequenas empresas que têm surgido com a economia colaborativa, incluindo startups e incubadoras, microempresas de assessoria empresarial e de pesquisas em negócios, consultoria, dentre outras.

## **4 | COMO AS EMPRESAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL CONTORNARAM SUAS CRISES ATRAVÉS DA ECONOMIA COMPARTILHADA**

Os avanços da internet e tecnologia da Informação fizeram com que muitos novos modelos de negócios surgissem, aproveitando-se das possibilidades de gestão e comunicação em tempo real. Na busca de margens cada vez menores e para aumentar a competitividade trazida com a globalização, passou-se a considerar, na formulação de planos de negócios, decisões que envolvesse o custo de capitais. Sempre houve a consideração deste importante item na formulação dos custos, mas cada vez mais, foram se encontrando alternativas para reduzi-los (DINIS, 2009). Normalmente, as soluções mais factíveis de serem consideradas e que trazem retornos imediatos, referem-se à redução dos ativos através do compartilhamento de recursos, valendo-se para sua viabilização, dos avanços das tecnologias, que possibilitam gerir em tempo real, os complexos formados através de tais estratégias. Os principais ativos a serem eliminados são os equipamentos, instalações e imóveis, os que envolvem os maiores investimentos em capitais. Cada qual, já a algumas décadas, foram sendo eliminados dos ativos das empresas, a medida que se encontrou alternativas operacionais para substituí-los por soluções de compartilhamento.

### **4.1 As Empresas de Locação de Equipamentos**

O compartilhamento de equipamentos entre empresas de construção civil é um dos exemplos mais antigos e significativos em compartilhamento de recursos. A propriedade e o direito sobre o uso de equipamentos foram importantes até tempos atrás, na construção, enquanto poucas empresas tinham o privilégio possui-los, traduzindo tal privilégio em competitividade nos negócios. Com o crescimento da construção civil e, de forma mais significativa, com o advento do Plano Real, que propiciou a estabilização da moeda e, com a alta dos juros, tornou-se desvantajoso manter grandes capitais investidos em equipamentos, passando então as empresas a dispor de seus ativos e a locá-los, segundo a necessidade de cada obra, eliminando assim, o custo do capital investido e a ociosidade que havia, quando não estavam sendo utilizados. Como a estratégia de compartilhar foi comum a todas as empresas, desenvolveram-se, como solução para viabilizar o compartilhamento, empresas de locação, muitas delas tendo como origem as próprias proprietárias dos equipamentos que se desejava compartilhar, criando-se, assim, uma forma jurídica para possibilitar a transação financeira no compartilhamento.

### **4.2 A Terceirização de Subsistemas de Produção**

A terceirização veio ocorrer, em grande parte, como estratégia para redução das instalações que envolve a produção de produtos complexos, através da subcontratação de suas partes, possibilitando o aumento da produção, a um investimento mínimo. Em uma indústria, decidir entre o ônus de efetuar a ampliação do espaço das instalações,

ou terceirizar parte da produção, muitas vezes, torna-se mais vantajoso a terceirização, que se traduz como compartilhamento da produção, que fica compartilhada com outra empresa, a terceirizada. Com os avanços das tecnologias da informação e internet, tornou-se possível implantar o sistema *just in time*, em que as ordens de serviço passam a ser feitas à medida da necessidade e, mais adiante, o sistema *just in sequence*, em que a empresa terceirizada, além de produzir na medida da necessidade, ainda participa da linha de montagem do produto final, instalando o subconjunto ou componente produzidos, a exemplo, motor de arranque, sistemas de ar condicionado, estofados, lanternas, dentre outros.

Na construção civil, a experiência foi absorvida e muito bem sucedida, também, terceirizando-se grande parte dos subsistemas da obra. Inicialmente, com a subcontratação de partes distintas, como os projetos, fundações, terraplanagem e instalações, passando-se, posteriormente, a terceirizar também os serviços de edificação, propriamente, a exemplo, a confecção e montagens das formas; corte, dobramento e colocação de armaduras; revestimentos de fachadas e pintura, vindo inclusive, em muitos casos, a subcontratar também estudos de viabilidade de incorporações, promoção de vendas e o próprio gerenciamento da obra. Muitas das grandes construtoras, praticamente, têm se tornado somente gestoras de seu negócio. Pode-se afirmar, em grande parte, que esta postura foi resultado das próprias contingências do negócio, como decorrência das incertezas do mercado da construção civil e da grande flutuação no ritmo das obras, ficando muito dispendioso manter, ociosos, equipamentos e equipes fixas de trabalho.

#### **4.3 Compartilhamento de Recursos Financeiros**

Também, mais recentemente, durante a década de 1990, com a regulamentação dos mercados financeiros, a prática de compartilhamento de investimentos foi bem ampliada. Os investimentos compartilhados mais comuns são os fundos de ações, de participação ou imobiliários, onde pequenos investidores adquirem cotas dos referidos fundos e participam de seus rendimentos proporcionalmente ao valor da cota. O sucesso destes fundos se deu após sua regulamentação, no entanto, sua credibilidade, responsável pela aderência dos investidores, adveio da maior transparência, resultado dos instrumentos para contabilização dos ativos, averiguação de sua regularidade fiscal e divulgação sistemática do andamento do processo de gestão do fundo, conseguida após os avanços da informática e internet. Os fundos foram responsáveis por viabilizar muitos empreendimentos de base imobiliária, como hotéis, shopping centers, edifícios para locação, dentre outros.

#### **4.4 Compartilhamento dos Espaços Físicos**

Um dos principais recursos que passou a ser compartilhado foi o espaço físico. Mais complexo, por ser dependente do sistema de gestão da empresa,

também foi viabilizado a medida em que foram ocorrendo os avanços da informática, especialmente, com a possibilidade de digitalização de imagens, e da internet, viabilizando a comunicação em vídeo com imagens em tempo real. As primeiras referências significativas com compartilhamento de espaço físico ocorreram a partir do deslocamento de indústrias dos grandes centros urbanos para cidades menores, ao longo das principais rodovias.

#### 4.4.1 *Condomínios industriais*

O deslocamento das indústrias de seu local de origem veio a ocorrer por diversos fatores. As próprias instalações, implantadas segundo diretrizes construtivas baseadas em seus processos de produção, no futuro, foram se inviabilizando, pelas dificuldades de adaptação às novas lógicas de produção. Também outras dificuldades levaram ao deslocamento, especialmente, a partir da década de 1970, a exemplo, legislações ambientais que restringiam meios produtivos convencionais; aumento significativo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU; degradação das áreas industriais; saturação dos meios de transporte nos grandes centros; altos salários e obrigações trabalhistas, dentre outros (DINIS, 2009).

Inicialmente, grandes plantas industriais se deslocaram ou se expandiram para novas unidades, implantadas em outros centros, menos saturados. A partir da década de 1990, com a estabilização da moeda e a alta dos juros, muitas empresas, ao deslocar suas instalações, se valeram do formato financeiro *built to suit*, espécie de leasing imobiliário, utilizado para a construção de galpões para o próprio uso, objetivando liberar capitais próprios para investir em suas linhas de produção.

A partir do Plano Real, com a reestruturação da economia e consequente necessidade de reconversão industrial, também maior liberdade às importações, iniciou-se um período de busca por melhores condições de competitividade, que variaram desde investimentos em tecnologias do produto e gestão empresarial, até a otimização dos próprios parques industriais. Assim, também indústrias de menor porte passaram a se deslocar dos grandes centros. Para acomodar suas novas instalações, se difundiram os condomínios industriais, onde várias indústrias passaram a compartilhar um espaço comum, dividindo despesas com equipamentos, equipes de segurança, infraestrutura e serviços condominiais (ARAÚJO, 2001).

Também, no mesmo contexto, surgiram os condomínios logísticos, geralmente voltados para locação, constituídos de galpões entre mil e dois mil metros quadrados, direcionados, de forma geral, para pequenas instalações industriais, distribuidoras de produtos e empresas de logística, que além de reduzir seus custos com infraestrutura, possibilitam minimizar os custos com investimentos patrimoniais, estratégia de maior importância, em especial, para empresas em início de atuação no mercado. Durante a década de 2000, os aluguéis de galpões se tornaram tão atrativos, que transformaram-se no objeto principal do negócio, para muitas empresas de construção.

#### 4.4.2 Edifícios corporativos e escritórios compartilhados

O segmento de edifícios de escritórios sempre foi uma estratégia de alavancagem de negócios na construção civil. Algumas incorporadoras se dedicam exclusivamente ao setor. Contando com três grandes importantes centralidades de negócios, Paulista, Faria Lima e Berrini, a cidade de São Paulo, a exemplo, a partir da década de 1990, assistiu a uma grande expansão do setor. Com o advento do Plano Real, a reestruturação da economia teve como base a redução das restrições às importações, o que implicou na oferta de produtos importados ao mercado nacional. Para conseguir competitividade, as empresas brasileiras tiveram que rever seus sistemas de gestão e produção, tendo como consequência, a reestruturação dos meios de produção, levando muitas empresas, inclusive, a deslocar suas plantas industriais para fora dos grandes centros, na busca de maior eficiência e redução em seus custos. No entanto, com os avanços da tecnologia da informação e internet, que possibilitou que as comunicações digitais fossem realizadas em tempo real, os staffs administrativos destas empresas puderam se manter nos seus centros de origem. Este fato, aliado à vinda de grandes empresas transacionais para o Brasil, a expansão de grandes instituições financeiras, empresas imobiliárias e de desenvolvimento tecnológico, gerou-se uma grande demanda para edifícios corporativos (DINIS, 2009).

O princípio dos grandes edifícios corporativos é o de compartilhamento do espaço. Normalmente são concebidos com grandes pisos livres, em torno de mil metros quadrados, que possibilitam, por si só, cada um, alojar uma empresa de porte. Prevendo uma sofisticada infraestrutura de serviços, são poucas as empresas, isoladamente, que conseguem absorver os elevados custos para operação e manutenção do edifício, razão de alojarem várias empresas. O nicho de mercado dos edifícios corporativos não se limita unicamente à incorporação e construção, mas também, à locação das áreas corporativas.

Mais recente, tem ocorrido também, a difusão de escritórios compartilhados. Derivado de outro conceito, destinam-se a empresas que operam *just in time*, que oferecem serviços na medida da necessidade, como também, empresas de projetos que apresentam fortes flutuações em suas linhas de produção e, empresas de consultoria, em geral. Para DINO (2017), Os escritórios compartilhados, *Coworkings*, são formatos voltados ao compartilhamento de espaços e recursos de escritórios, que possibilitam a redução de gastos operacionais e se estabelecem no mercado pelas suas acessibilidades e praticidades. Segundo NIFKIN (2005), algumas empresas de locação deste segmento têm lançado possibilidades que têm transformado os edifícios em verdadeiros hotéis de salas para escritórios, com locações diárias.

Este segmento vem surgindo em função da redução dos postos administrativos de trabalho nas empresas, como decorrência dos novos sistemas de gestão, informatizados, criando verdadeiros escritórios virtuais, que levam as empresas a

ocuparem menores espaços para suas atividades. A vacância de áreas corporativas e o surgimento da demanda pela locação destas áreas por períodos curtos, gerou este novo tipo de formato de negócio.

Dentre os formatos mais comuns, verifica-se:

- Escritório virtual, voltado para pequenas empresas de negócios, startups, ou profissionais liberais, que não necessitam de um escritório fixo, mantendo, no entanto, o endereço comercial no local.
- Escritório compartilhado, com opção para contratação de estações de trabalho, possibilitando expansão na contração da área, em ambiente aberto, prevendo, geralmente, uma mesa, gaveteiros e *lockers* individuais.
- Sala comercial privativa mobiliada, sendo as despesas condominiais rateadas, como IPTU, água, internet, limpeza e administração do edifício.

Verifica-se, assim, que o compartilhamento de recursos utilizado para formatos de investimentos ou modelos de negócio, sempre existiu, sendo o próprio princípio das empresas regidas por sociedade anônima, que fazem parte do mercado de capitais e investimentos. No entanto, tem-se verificado uma tendência cada vez maior de se eliminar capitais imobilizados, seja em propriedades e equipamentos, como em estoques. Com as margens cada vez menores, o custo do capital se torna muitas vezes, impeditivo, para determinados empreendimentos, em especial no Brasil, tendo em vista as altas taxas de juros. Desta forma, vem ocorrendo a pulverização do patrimônio das empresas, que preferem atuar no mercado de capitais, ou mesmo, manter seu capital disponível para investimentos diversos.

## 5 | CONCLUSÃO

A economia colaborativa tem se mostrado uma estratégia econômica que vem cada vez mais crescendo no mundo contemporâneo, ocupando os espaços deixados pelo capitalismo, que tem seu foco na economia de escala e na competitividade, para redução das margens. Esta impessoalidade nas relações de troca faz com que as grandes corporações percam a conectividade com seus consumidores, tomando então espaço, as relações de colaboração, ao invés do mero interesse de obtenção de lucro.

Assim, a Economia Colaborativa é resultado não somente de fatores meramente econômicos, mas também do comportamento social, explorando nichos de mercado pautados na pessoalidade, no desejo das pessoas de pertencer a comunidades e por meio de uma abordagem mais altruísta, pautada em padrões de valores, como sustentabilidade, responsabilidade social, não desperdício, em reação ao mero consumismo e à impessoalidade das trocas tão característica da economia de mercado. Neste sentido, para explorar tais nichos, as empresas necessitam de conectividade, o que tem sido conseguido a partir da setorização dos mercados, por meio de estratégias, como a personalização nos serviços e customização de produtos. Ao nível empresarial, tais estratégias, somente se tornaram viáveis, por meio dos avanços da informática,

tecnologias de automação e da internet.

Os modelos de negócio inspirados nos conceitos da economia colaborativa, que têm conseguido grande sucesso, têm sido baseados em plataformas que fazem com que os clientes ingressem e façam as escolhas por si mesmos e, ao mesmo tempo, se conectem às ofertas, não somente as vindas de empresas, mas também, de pessoas, diretamente, numa relação *peer to peer*. Neste modelo, empresas detentoras de plataformas atuam como prestadoras de serviço, fomentando o mercado de bens ou serviços, comportando-se como intermediárias e cobrando uma taxa pela transação. Verifica-se, que neste contexto, ainda deve existir uma economia de escala, ou seja, é necessário existir demanda e, ao mesmo tempo, capacidade excedente nas ofertas, para se conseguir cruzar a oferta com a demanda, mas possibilita, por outro lado, o acesso de pequenos produtores ao mercado, competindo diretamente com os grandes, que distribuem seus produtos para consumidores específicos, que desejam exatamente uma relação de troca mais diferenciada.

Assim, o aprendizado que tem tido as empresas, é que o relacionamento com os clientes vem sofrendo transformações, exigindo cada vez mais, as relações pessoais, entrando em cena, os serviços personalizados, atendimento preferencial, customização, todos termos usuais das relações colaborativas.

Mas, a economia colaborativa não se resume unicamente à internet, suas plataformas e tratamentos pessoais. Tem se realizado cada vez mais, feiras de inovação; mostras para inserção no mercado de produtos inovadores de pequenos empresários; espaços *maker*, como motivadores à criatividade, troca de conhecimento e autoprodução, ou seja, busca-se um mercado alternativo pautado na personalidade das trocas e compartilhamentos.

Na busca de saídas para competir com o grande capital, que lança no mercado produtos com preços cada vez menores, com baixíssimo valor agregado humano, uma saída é o compartilhamento de recursos, seja de bens, espaços, equipamentos, ou conhecimento, mas que possibilita a produção de produtos com margens praticamente zeradas. Neste contexto, serão importantes, para viabilizar tais empresas, contar com a alta tecnologia para produção, como exemplo, as recentes impressoras 3D, pequenos esquemas de produção automatizado, dentre outros, como os que já têm surgido, inclusive, na construção civil, para autoconstrução.

Verifica-se, hoje, no esteio da 3ª Revolução Industrial, que já se está prevendo, por alguns economistas, que com o avanço das tecnologias, irá ocorrer uma verdadeira revolução nos meios produtivos da grande indústria e, como resultado, estima-se alcançar um nível tão elevado na automação, que se reduzirá, se não eliminará, a mão de obra alocada, pelo menos, segundo o conceito de emprego formal, conforme jornadas semanal de trabalho. Nesta circunstância, aparece então os conceitos que envolvem a economia colaborativa, ou de compartilhamento de recursos, como alternativa para produção com competitividade, com custos marginais próximos de zero, de produtos dirigidos a pessoas que optam pela personalidade, mais preocupadas

em ter acesso do que propriamente, com a posse dos produtos.

No entanto, como argumenta CHASE (2015), em economia compartilhada, deve haver capacidade excedente, que é o próprio princípio da economia de escala. Assim, seus conceitos e suas bases, também têm se mostrado uma saída para as grandes empresas, no caso, para reduzir seus custos com capitais imobilizados, equipamentos ociosos e grandes estoques. Mas, reforçando tudo o que se tem colocado, no conceito de economia colaborativa, vale-se especialmente dos princípios de eliminar o desperdício, ou seja, espera-se que a capacidade excedente das coisas (ou a ociosidade) deverá estar à disposição de todos, como também, busca-se abdicar da posse das coisas, em função do direito do acesso ao seu uso. Em suma, talvez se esteja caminhando para um novo modelo econômico, pautado em novas formas para vislumbrar empresas e seus meios de produzir e, uma nova mentalidade de consumir.

Verificamos, nas análises efetuadas, que a economia colaborativa trata-se de um modelo já muito utilizado e consagrado para superar eventuais deformidades na economia, valendo-se, especialmente, dos espaços deixados pelo modelo capitalista. No ramo da construção civil, em função das próprias contingências do mercado, como a grande flutuação nos investimentos, estratégias pautadas no compartilhamento de recursos vêm sendo utilizadas já há várias décadas, pelas empresas que atuam no setor, de modo a não perder a competitividade e buscando, por outro lado, melhorar seu desempenho financeiro.

## REFERÊNCIAS

ARAUJO, M. F. I. *Reestruturação Produtiva e Transformações Econômicas: Região Metropolitana de São Paulo*. São Paulo: Perspectiva, vol.15, 2001.

BOTSMAN, R; Rogers, R. *What's mine is yours: the rise of collaborative consumption*. New York. HarperCollins, 2010.

CASTELLS, M. *A Sociedade em Rede*. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

DINIS, H. *Continuidade e ruptura nos padrões de localização do Terciário Superior no Setor Sudoeste de São Paulo*. São Paulo: FAU; Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2009. Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo.

HARVEY, D. *Condição Pós Moderna*. São Paulo: Edições Loyola, 1992.

CHASE, R. *Economia Compartilhada: como pessoas e plataformas da Peers Inc. estão reinventando o capitalismo*. São Paulo: HSM do Brasil, 2015.

DINO, Viabilidade On Line. A hora e a vez da economia compartilhada – veja três exemplos de redução de custos com qualidade. Exame.com. 2017. Disponível em: <http://exame.abril.com.br/negocios/dino/a-hora-e-a-vez-da-economia-compartilhada-veja-tres-exemplos-de-reducao-de-custo-com-qualidade-shtml/>

LÓPEZ, G. RIVERA, A. e CASSIDY, P. *La economía colaborativa y sus impactos sociales en la era del capitalismo digital*. En Cotarelo, R. y Gil, J., Ciberpolítica: gobierno abierto, redes, deliberación, democracia. Capítulo X. 2017.

MARCONDES, Maria Jose de Azevedo. *Cidade e Natureza, Proteção dos Mananciais e Exclusão Social*. São Paulo: Studio Nobel, 1999.

RIBEIRO, L. C. Q. *O futuro das Metrôpoles, Desigualdades e Governabilidade*. Rio de Janeiro: Revan, 2000.

RIKFIN, J. *O Fim dos Empregos: o contínuo crescimento do desemprego em todo o mundo*. São Paulo: M.Books do Brasil, 2005.

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_, *Sociedade com Custo Marginal Zero: a internet das coisas, os bens comuns colaborativos, e o eclipse do capitalismo*. São Paulo: M.Books do Brasil, 2016.

ROLNIK, R. *São Paulo*. São Paulo: Publifolha, 2001.

SUNDARARAJAN, A. *The Sharing Economy: the end of employment and the rise-based capitalism*. Cambridge, MA: The Mit Press, 2016.

## ÍNDICE REMISSIVO

### A

Análise Espacial 78  
Arranjo Produtivo Local 98, 100

### D

Desenvolvimento Sustentável 118, 352  
Direito à Cidade 138, 252, 257

### E

Economia Compartilhada 271, 287  
Expansão Urbana 131, 137

### H

Habitação de Interesse Social 152, 171, 193, 235, 236, 244, 245

### I

Inclusão Territorial 246  
Indústria Automobilística 98, 99, 101, 103, 104, 108  
Infraestrutura Verde 350

### M

Mercado Imobiliário 152, 271, 290, 294, 306, 315

### N

Norma de Desempenho 171, 175, 189, 190, 191

### P

Parques Urbanos 327, 328, 330, 335, 337  
Patrimônio Cultural 125, 379  
Percepção dos Usuários 212  
Planejamento Urbano e Regional 2, 5, 3, 203, 326, 330, 348, 349, 366  
Políticas de Planejamento Territorial 1  
Políticas Públicas 110, 193, 352, 363, 364  
Programa Minha Casa Minha Vida 139, 140, 141, 143, 144, 146, 150, 151, 193, 196,  
233, 236, 241, 244

## **Q**

Qualidade de Vida 212

## **R**

Redes de Transporte 366

Rede Urbana 80

Regularização Fundiária 223, 231, 246

## **S**

Segurança Pública 79

Sustentabilidade 174, 192, 193, 348, 351

## **Z**

Zonas Especiais de Interesse Social 232, 233, 245

Agência Brasileira do ISBN  
ISBN 978-85-7247-558-7

