UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS

PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

ELIZABETH MARGOT PASTOR HUMPIRI

A CENTRALIZAÇÃO FINANCEIRA EM LIMA, PERU. SAN ISIDRO

RIO DE JANEIRO

2013

Elizabeth Margot Pastor Humpiri

A CENTRALIZAÇÃO FINANCEIRA EM LIMA, PERÚ. SAN ISIDRO

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia (Organização e Gestão do Território), Departamento de Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, como requisito parcial à obtenção do titulo de Mestre em Geografia.

Orientador: William Ribeiro da Silva

Rio de Janeiro
2013

Pastor, Elizabeth Margot Humpiri

A centralização financeira em Lima, Peru. San Isidro / Elizabeth Margot Pastor Humpiri – Rio de Janeiro: UFRJ, 2013.
172 p. f.: il.

Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, PPGG, Rio de Janeiro, 2013.

Orientador: William Ribeiro da Silva.

1. Descentralização urbana. 2. Centralidade. 3. Financeira.
4. Geografia Urbana. 5. Geografia econômica. 6. Lima. 7. San Isidro. I. Silva, William Ribeiro da. II. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Geociências, Programa de Pós-Graduação em Geografia. III. A centralização financeira em Lima.

CDD:

Elizabeth Margot Pastor Humpiri

A CENTRALIZAÇÃO FINANCEIRA EM LIMA, PERÚ. SAN ISIDRO

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia (Organização e Gestão do Território), Departamento de Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, como requisito parcial à obtenção do titulo de Mestre em Geografia.

Aprovado em: ____/_____/_____

_____

Prof. Dr. William Ribeiro da Silva (Orientador) – (PPG - UFRJ)

_____

Prof. Dr. Frédéric Jean Marie Monié – (PPG - UFRJ)

_____

Prof[a]. Dra. Maria Monica Arroyo – (FFLCH - USP)

Rio de Janeiro
2013

Aos meus sobrinhos Jesús, Djairo, Kaike, Angélica, Renatto, Nicole, Annette e Adriano, que são nosso futuro; e a Carlos, pelo imenso apoio.

AGRADECIMENTOS

O desenvolvimento desta dissertação de mestrado não seria possível sem a colaboração de muitas pessoas que de maneira direita, ou indireta, ajudaram na realização deste trabalho, e que também contribuíram em importantes experiências para minha vida profissional e pessoal. Aos quais gostaria de destacar:

- Ao meu professor e orientador William Ribeiro da Silva, por me aceitar como sua orientanda, pelos conselhos, interesse, sabedoria e paciência. Apesar das muitas atividades que apresenta, sempre teve um tempo para me proporcionar de idéias valiosas.

- A meu pai Carlos, por me dar a melhor educação. A minha mãe Ninfa, que dispôs, num primeiro momento, os meios para viajar e permanecer no Brasil, e por me instruir nos bons valores. Aos meus irmãos mais velhos Carolina e Juan, que sempre me apoiaram; e, a Fanny pelas considerações, e por, sobretudo, me ajudar com a realização das enquetes. A meus avôs Juana e Cirilo, que me ensinaram a perseverar e pelos bons valores oferecidos. A minhas tias Julia, Martina, Elva, Bertha e Ana; a meus primos Katy, Jenny, Jonathan, Yolanda, Cindy, Julia, María, Cristina, Ana, Fabrizio; e a minha cunhada Rosario; pelas preocupações, apoio moral e algumas vezes econômico, e pelos agradáveis momentos compartilhados no momento da realização da pesquisa e sempre.

- A meu noivo Carlos, pelo imenso apoio, carinho, preocupação, aventura, e encorajamento que me proporcionou nestes anos; também a sua família que sempre me acolheram muito bem e mostraram muito interesse em meus passos professionais, sobretudo seus pais Carlos e Verónica.

- A todas as maravilhosas pessoas que me receberam na cidade de Rio de Janeiro e que me ensinaram muitas coisas marcantes. À turma que ingressou comigo no ano 2011 do programa de pós-graduação em geografia, sobretudo a Tais, Ramón e Paula, que me acolheram e aconselharam repetidamente, adorei os momentos juntos! Também a Manuelle, Jardel, Adolfo, Felipe, Natalia, Pedro H., Savio, Mariana, e tantas pessoas admiráveis. A Maria Isabel e Guillerme por sempre me receber em sua casa e me ajudar quando mais precisei. As minhas colegas de moradia Pilar, Azucena e Virginia, que me orientaram para

me adaptar à nova cidade, e a Diego por me ajudar no primeiro momento que pisei Rio de Janeiro.

- Aos meus professores da UFRJ, com os quais levei disciplinas, Julia Adão Bernales, Paulo Cesar da Costa, Roberto Lobato Corrêa, Marcelo Lopes de Souza, que me brindaram muita informação valedoura, ensinaram muitas teorias, e me apresentaram grandes autores da geografia humana, muito obrigada.

- A meus ex-professores e colegas da PUCP, por me oferecer os meios para optar pelo fascinante mundo da geografia humana, e especificamente urbana.

- Aos funcionários entrevistados, Edgardo Suaréz, Felipe Bedoya Garland, Ruben Luque Casanave, Cesar Perez Reyes, Andrés Zacarías Cámac, Rómulo Chinchay e Juan Carlos Dextre pelo aceite à realização da entrevista, entendendo que abrangem muitas responsabilidades, ofereceram-me o tempo e a atenção para responder as questões, o mesmo para todas as pessoas que realizaram as enquetes e fizeram uma pausa para contribuir a esta pesquisa.

- As minhas amigas de todas as horas Maria Lourdes e Katherine por sempre se preocupar por mim e me conceder importantes momentos inesquecíveis. A Maria, Karen, Olga, Yessica, Julia, Lourdes e Zhenna pelos encontros memoriais. A Zlatko pela revisão do Abstract.

- À CAPES, pela concessão da bolsa de mestrado, muito fundamental para a realização dos deslocamentos ao trabalho de campo e manutenção no Brasil.

RESUMO

Este trabalho visa analisar o desenvolvimento do processo de centralização financeira desenvolvido na cidade de Lima, no Peru. O deslocamento das empresas financeiras que abandonam o centro antigo ocorre na realidade de muitos países do mundo, já que as novas demandas das empresas financeiras exigem um novo e exclusivo ponto de convergência, onde se aglomerem e compartilhem o espaço com empresas de seu mesmo nível. Fomentando, assim, o processo de centralização que é atraente ao ingresso de novos negócios. O método utilizado para delimitar o Centro Financeiro na cidade de Lima, foi conforme os parâmetros de Helena Cordeiro 1980 e Aluizio Duarte (1967), que propõem a organização pelas funções econômicas dos lotes, dessa maneira, se obtêm uma pequena área no distrito de San Isidro. Foi necessária a participação da população recorrente da zona e de funcionários, donos de empresa, ou de governo para entender o comportamento desta área financeira, que é satisfatória para a maioria dos participantes. A importância da área de estudo radica na estalagem da maior quantidade de sedes de empresas financeiras do país, outrossim, gera um foco de atração que é interconectado com outros pontos da cidade.

Palavras chaves: Centralização, Centro Financeiro, San Isidro, Lima.

ABSTRACT

This paper aims to analyze the development process of financial centralization, located in Lima, Peru. The displacement of the financial firms that leave the old center is currently occurring in many countries of the world, since the new demands of financial firms require a new and unique point of convergence where they clump together and share the space with peer companies. Thus, this promotes the process of centralization that is attractive to the appearance of new businesses. The method used to delimit the Financial Centre in the city of Lima were the parameters set forth by Helena Cordeiro and Aluízio Duarte, who propose to group the economic functions of the batches, following which a small region was determined in the San Isidro. It required the participation of the population that frequent the area, as well as employees, business owners, and government, to understand the behavior of the financial sector – which is satisfactory for most participants. The importance of the study area lies in generating shelter for the greater amount of offices of financial firms in the country, and moreover, generated a focus on attraction which interconnected with other parts of the city.

Keywords: Centralization, Financial Center, San Isidro, Lima.

LISTA DE TABELAS

Pag.

1. Localização dos prédios analisados no Mapa 6 99
2. População Economicamente Ativa Ocupada segundo Atividade Econômica nos subsetores 4-2. 44 e 5-1 121
3. Empresas bancárias segundo o ranking das 100 empresas do setor financeiro (em milhes de dólares) 126
4. Empresas financeiras segundo o ranking das 100 empresas do setor financeiro (em milhes de dólares) 128
5. Empresas gestoras de fundos de pensões segundo o ranking das 100 empresas do Setor financeiro (em milhes de dólares) 129
6. Empresas de companhia de seguros segundo o ranking das 100 empresas do setor financeiro (em milhes de dólares) 129
7. Empresas corretoras de bolsa segundo o ranking das 100 empresas do setor financeiro (em milhes de dólares) 131
8. Empresas corretoras de seguros segundo o ranking das 100 empresas do setor financeiro (em milhes de dólares) 132
9. Empresas gestoras de fundos segundo o ranking das 100 empresas do setor financeiro (em milhes de dólares) 133
10. Preço de venda e aluguel anual em dólares por metro quadrado (m^2) 138

LISTA DE MAPAS

Pag.

1. Evolução urbana do bairro de San Isidro 44
2. Localidades de Empresas Financeiras no distrito de San Isidro 46
3. Delimitação do Centro Financeiro de San Isidro 49
4. Deslocamentos entre o Centro Financeiro San Isidro, Centro Antigo, Aeroporto Internacional e Terminal Portuario do Callao 68
5. Avenidas para o Transporte público dentro do CF 71
6. Crescimento do Centro Financeiro 82
7. Alturas do Centro Financeiro de San Isidro 98
8. Usos do solo do Centro Financeiro 100
9. Prédios que contém sedes principais de Empresas financeiras 101
10. Subsetores do CF segundo os dados da Prefeitura de San Isidro 120
11. Quantidade de Empresas Financeiras num lote 125

LISTA DE GRÁFICOS

Pag.

1. Sistema urbano segundo Castells 32
2. Huaca Huallamarca em San Isidro 34
3. Processo histórico morfológico da cidade de Lima em 1535 35
4. A muralha de Lima, no plano de 1750 36
5. Crescimento urbano de Lima Metropolitana 41
6. Distribuição dos distritos de Lima Metropolitana 42
7. Demanda do transito em Lima metropolitana 74
8. Plano Regulador de San Isidro em 1952, na região do atual Centro Financeiro 84
9. Sistema Financeiro: Intermediação (% do PBI) 123
10. Preço de venda por m^2 dos países latino-americanos, anos 2013 e 2010 137
11. Meia de custos por vivenda nos distritos em Lima 137

LISTA DE FOTOGRAFIAS

Pag.

1. Avenidas Javier Prado e Arequipa no ano 1956 38
2. Loja comercial *Sears Roebuck* em 1957 .....,,,..... 43
3. Centro Comercial *Todos* em 1958 43
4. Centro Comercial *Camino Real* em janeiro 2013 46
5. Centro Empresarial *Real* em janeiro 2013 46
6. Conjuntos Residenciais de alta renda, janeiro 2013 46
7. Construções ao longo das Av. Camino Real e Pardo y Aliaga, janeiro 2013 46
8. Bolsa de Valores de Lima. 2012 60
9. Sede do Banco de Crédito del Perú 2012 60
10. Vista panorâmica dos edifícios no CF em San Isidro 61
11 Via Expressa e o Sistema BRT Metropolitano no CF de San Isidro. 2013 73
12. Supermercado de alimentos e de acessórios do lar *Metro,* 2013 76
13. Supermercado *Tottus*, venda de alimentos e acessórios do lar, 2013 76
14. Loja de roupas, eletrônicos e acessórios do lar *Saga Falabella*. 2013 76
15. Loja de roupas, eletrônicos e acessórios do lar *Ripley*. 2013 76
16. Banco BBVA em abril de 2010 85
17. Banco BBVA em janeiro de 2011 85
18. Banco BBVA em janeiro de 2013 85
19. Banco Wiese Sudameris em maio de 2005 86
20. Banco Scotiabank em maio de 2013 86
21. Banco de la Nación em janeiro de 2013 87
22. Banco Falabella em janeiro de 2013 87
23. Edificio Chocavento em janeiro de 2013 87
24. Banco Interamericano de Finanzas em maio de 2005 88
25. Banco Interamericano de Finanzas em janeiro de 2013 88
26. Banco de Comercio em janeiro de 2013 88

27. Gestora de fundo de pensão Prima AFP em janeiro de 2013 89
28. Gestora de fundo de pensão Profuturo AFP em dezembro de 2005 89
29. Gestora de fundo de pensão Profuturo AFP em janeiro de 2013 89
30. Financeira CrediScotia em janeiro de 2013 90
31. Financeira Edyficar em janeiro de 2013 90
32. Companhia de Seguro Rímac em janeiro de 2013 91
33 *Render* da futura Torre Rimac, a sede do banco GNB, e o Hotel Westin 91
34. Companhia de Seguros Pacifico em janeiro de 2013 92
35. Companhia de Seguros La Positiva em janeiro de 2013 92
36. Prédio Capital em construção, em outubro de 2008 92
37. Prédio Capital em janeiro de 2013 92
38. Escritórios diversos em janeiro de 2013 94
39. Prédios de escritórios diversos de baixa altitude, em janeiro de 2013 94
40. Render da Torre Barlovento 95
41. Início das obras da Torre Barlovento em julho do ano 2012 95
42. Render da Cooperativa Pacífico 95
43. Inícios da construção da Cooperativa Pacifico em janeiro de 2013 95
44. Construção da Torre Begonias, em agosto de 2012 96
45. Construção na etapa final da Torre Begonias, em junho de 2013 96
46. Intercepção de Via Expressa com Canaval Moreyra, em trânsito intenso 102
47. Interseção da avenida Paseo de República com a rua Andrés Reyes, em janeiro de 2013 105
48. Sucursal do Banco de Crédito em janeiro de 2013 109
49. Sucursal do Banco de Crédito em reforma, em julho de 2013 109

SUMÁRIO

Pag.

	INTRODUÇÃO	17
1	**DESENVOLVIMENTO URBANO DE LIMA E SURGIMENTO DO CENTRO FINANCEIRO DE SAN ISIDRO**	23
1.1	ANÁLISE DE CONCEITOS: ESPAÇO, CIDADE E URBANO	24
1.1.1	Espaço	24
1.1.2	Cidade	28
1.1.3	Urbano	30
1.2	INÍCIOS DA URBANIZAÇÃO DE LIMA	32
1.3	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO: SURGIMENTO DO CENTRO FINANCEIRO SAN ISIDRO	42
2	**CENTRALIZAÇÃO E DESCENTRALIZAÇÃO DO CENTRO FINANCEIRO**	51
2.1	CENTRALIZAÇÃO	52
2.1.1	Teorias dos lugares centrais	54
2.1.2	Centro Econômico	58
2.1.3	Redefinição urbana de centralidade	61
2.2	DESCENTRALIZAÇÃO	62
2.2.1	Mobilidade do centro	64
2.2.2	A rede urbana e sua circulação	66
2.2.3	Policentralidade	75

3. **MORFOLOGIA E TECIDO URBANO NO CENTRO FINANCEIRO DE SAN ISIDRO** 79

3.1 MORFOLOGIA URBANA DO CENTRO FINANCEIRO DE SAN ISIDRO ... 80
3.1.1 **Elementos de Morfologia Urbana** 81
A. Planos 81
B. Prédios 83
C. Usos do solo 97
3.1.2 **Forma** 103
3.1.3 **Funções** 105
3.1.4 **Estrutura** 106
3.1.5 **Processos** 107
3.2 TECIDO URBANO 108

4 **PRODUÇÃO DO ESPAÇO FINANCEIRO E DESENVOLVIMENTO ECONOMICO, SOCIAL E POLÍTICO DO CENTRO FINANCEIRO DE SAN ISIDRO** 111

3.1. PRODUÇÃO E REPRODUÇÃO DO ESPAÇO 112
3.2. PRODUÇÃO E ACUMULAÇÃO DO CAPITAL 113
4.2.1 **Valor de uso e troca** 115
4.2.2 **Força e divisão do trabalho** 116
4.2.3 **Acumulação do capital** 117
4.3 ATIVIDADES ECONÔMICAS 118
4.3.1 **Economia financeira** 122
4.3.2 **Empresas financeiras** 124
A. Bancos 126
B. Financeiras 128
C. Gestores de fundos de pensão 128
D. Companhia de seguros 129
E. Corretoras da bolsa 130
F. Corretoras de Seguros 131
G. Gestoras de Fundos 133

4.3.3 **Globalização** 134
4.4 VALOR E PREÇO DA TERRA 135
4.5 NOVA RARIDADE 139
4.6 SOCIEDADE URBANA NO CENTRO FINANCEIRO 140
4.7 PODER DO ESTADO E DO CENTRO 141

CONSIDERAÇÕES FINAIS 144
REFERÊNCIAS 148
ÍNDICE REMISSIVO 155
APÊNDICE A. Amostra das enquetes feitas no trabalho de campo 156
APÊNDICE B. Avaliação das respostas segundo as enquetes feitas 158
APÊNDICE C. Quadro de entrevistas feitas..... 171
APÊNDICE D. Mostruário das perguntas feitas às empresas financeiras, prefeitura de San Isidro e ministério de economia e finanças 172

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objetivo principal analisar o processo de descentralização e da nova centralização financeira na cidade de Lima, no Peru, na constituição do novo eixo financeiro, localizado no distrito de San Isidro. Este trabalho está inserido na área de atuação da Geografia urbana e econômica. O tema específico relaciona-se ao processo de descentralização e centralização de atividades econômicas, particularmente, financeiras. Os estudos geográficos dão ênfase nas relações entre fenômenos pertences a diversos subsistemas, que permitem a elaboração de um objeto de investigação pautado nos diferentes arranjos espaciais e suas respectivas implicações nos processos, funções, estruturas e formas, bem como, na reprodução dos agentes sociais envolvidos, inserindo a cidade no modo de ocupação do solo, suas dinâmicas e fluxos.

Na primeira fase deste trabalho foi necessária uma revisão bibliográfica que colaborasse com o entender dos processos envoltos. Numa primeira parte foi preciso uma base teórica fundamental, seguido de estudos como de Heitor Frúgoli Jr., que investiga a centralidade na cidade de São Paulo; Helena Cordeiro, que propôs uma metodologia para arranjar as necessidades do pesquisador no trabalho de campo em áreas centrais, em função de suas atividades; complementado com a delimitação da área central de Aluizio Duarte, estudo feito para a área central do Rio de Janeiro. Além da literatura mencionada, utilizou-se bibliografia aplicada ao trabalho de campo, e estudos feitos sobre a cidade de Lima e San Isidro. Acrescentaram-se enquetes à população (apêndice A); e, entrevistas aos funcionários da Prefeitura de San Isidro e do Ministério de Economia e Finanças, como aos empresários ou representantes de empresas financeiras (apêndice C e D). Logo que os dados foram coletados, estes foram transcritos em tabelas e o Sistema de Informação Geográfica foi utilizado para comparar resultados e produzir mapas que possam evidenciar o processo de centralização financeira de Lima.

É desta forma que o presente trabalho visa responder às questões urbanas tendo como escopo a cidade limenha, alinhavando a atual metrópole e gerando pontos estratégicos, nos quais, as funções econômicas vão surgindo de jeito natural, e nesta oportunidade da pesquisa, chegando à eclosão do centro financeiro em San Isidro.

No primeiro capítulo, vamos a repassar os conceitos de espaço, cidade e urbano, analisados por diversos autores. A cidade será entendida nesta dissertação como produto e condicionante da divisão social do trabalho, nos quais se realizam intercâmbios de bens e conhecimentos, da mesma maneira que se elaboram processos sociais e formas espaciais. O urbano, por seu lado, é uma forma especial de ocupação em que se concentram atividades e hábitos urbanos.

Uma vez definida a terminologia, podemos desenvolver o processo de urbanização de Lima, passando por dois momentos importantes de metropolização, que nos permitem compreender como se esboçaram os primeiros pontos de origem da cidade, constituindo o sítio (lugar preciso da implantação inicial da cidade) e a situação (condições gerais do meio em que uma cidade se insere, de maneira relativa) do lugar. Para Soja (2008), entender a história ajuda a abordar melhor os problemas que afetam o presente, constituindo em nossa área de estudo a habilitação de uma civilização de 2.000 anos A.C., passando por muitos períodos de conquista até assentar-se depois de proclamada a independência. Já nos anos 1860, teve início a primeira fase intensa de urbanização capitalista, constituíram-se avenidas importantes a partir dos anos 1920, e nos anos 1960 se tem o processo de metropolização, que propicia outra paisagem a cidade. Ao final do primeiro capítulo, delimitamos nossa área de estudo, na qual não compreenderá todo o distrito de San Isidro, já que o objetivo da pesquisa é estudar a centralização financeira, para isso enfrentaremos com parâmetros da análise segundo as atribuições econômicas do solo, compreendendo que as funções centrais ocorrem numa área de maior intensidade, e neste caso, a área de maior concentração de atividades financeiras encontra-se nas avenidas Javier Prado, Paseo de la República e República de Panamá.

A abordagem que segue no segundo capítulo foi de esmiuçar os conceitos fundamentais que formam parte dos processos urbanos envolvidos na centralização e descentralização do setor financeiro da cidade de Lima. O assentamento da civilização é justificado pelas características estipuladas no primeiro capítulo e repercute na funcionalidade urbana até na atualidade. É assim que surge o Centro Histórico (Centro Antigo) da cidade de Lima, ponto central de toda a metrópole até nossos dias, que ainda cumpre papeis importantes nos mecanismos de desenvolvimento do país, sobretudo, porque abriga a maioria dos prédios administrativos do Estado.

Nesses termos, o conceito de centralidade será tratado de maneira que exploramos o significado do «centro» e como eclode a necessidade de estabelecer um centro de gravidade para o funcionamento de uma cidade. Ressalte-se que no Centro da cidade concentram-se as principais atividades comerciais, de serviços, da gestão pública e privada, e os terminais de transportes inter-regionais e intraurbanos. Para Sposito (2008), a cidade é composta pelos vários fatores originários, primordialmente, pela obra dos cidadãos que formam sua comunidade e que constantemente é modificada.

> As cidades são espaços que, histórica e geograficamente, originaram-se da constituição da divisão social do trabalho, no interior dos grupos humanos, levando-os a se organizarem enquanto sociedades. [...] As cidades atuais são, assim, expressão dessa nova morfologia e dessa nova funcionalidade, o que representa uma ruptura da tendência histórica de constituição de cidades, que eram como unidades urbanas, no plano territorial, visto que seus tecidos urbanos eram contínuos (SPOSITO, 2008, p.62-72).

A teoria dos lugares centrais, estudada por muitos pesquisadores das ciências sociais, como Burgess, Christaller, Hoyt, Lösch, Harris & Ullman, e Berry & Garrison, concentrando-nos no enfoque econômico que liberará a característica da concepção do «Distrito central de negócios», que é o local de reunião de atividades especializadas e sofisticadas segundo Beaujeu-Garnier; e o «Centro Financeiro», definido por uma área geográfica na qual se concentram escritórios e locais das entidades que operam dentro do sistema financeiro ou mercado de capitais.

Na sua vez, visto numa concepção moderna, adotamos a rediscussão da centralidade, entendendo que esta surge e se expressa por meio do crescimento das cidades, gerando centros múltiplos e que também podem se deslocar a outra localidade, constituindo, assim, o processo de descentralização. A descentralização permitirá a criação de novos subcentros, com a ajuda dos melhoramentos nas telecomunicações e nos transportes, que formaram uma rede urbana complexa, articulando centros urbanos de distintas categorias entre si. O «Centro Antigo» não desaparece de nosso estudo, ainda é muito importante para as cidades e para as pessoas, já que segundo nossa enquete, 91% das pessoas entrevistadas relacionava imediatamente o «Centro de Lima» ao «Centro Antigo», ainda que reconheçam (96%) a

importância do Centro Financeiro de San Isidro para a economia do país. Os donos ou funcionários, destas empresas financeiras encontram-se satisfeitos com a localidade atual, por causa da presença de outras companhias de seu nível, de grandes avenidas de acesso, e de uma massa significativa de clientes. A presença do sistema BRT Metropolitano facilita o deslocamento das pessoas, ainda que não atenda todas as áreas da cidade.

Outrossim, vamos a realizar uma exploração aprofundada do CF no terceiro capítulo, definido e delimitado no primeiro capítulo. Nesse percurso, analisamos a morfologia urbana estudando a expressão de seus elementos, como: o plano, dividido em rua, quarteirões e lotes; prédios, em sua maioria de estilo arquitetônico moderno, e alguns casos de pós-modernismo, composto basicamente pelos materiais de vidro, alumínio e cimento; e, finalmente, usos de solo da área, predominantemente comercial e financeira. Seguidamente, demonstramos que as formas do CF revelam o passo histórico que é marcado pelo desenho da área, linhas, volumes e/ou cores que o compõem. As funções impõem uma tarefa ou atividade de algo, neste caso, o predomínio de funções comerciais, de serviços e financeiros. A estrutura urbana é redefinida pela expansão do território ou transformações do uso do solo, sendo que por volta do ano 2000 começou uma transformação importante para o CF com um novo padrão de estilo arquitetônico. Por processos damos ênfase à centralidade, a qual, pela composição do estudo anterior, faz atraente o CF para o posicionamento de novas empresas nesta área. Finalmente, deslindamos as características do tecido urbano do CF de San Isidro, que não está limitada pela morfologia, mas sim, mantém um relacionamento da maneira de vida da sociedade urbana, caracterizado pela complexidade, concentração, continuidade e descontinuidade da cidade.

No último capítulo, estudamos a produção do espaço e o desenvolvimento das atividades econômicas do CF de San Isidro. Nesse percurso, a abordagem teórica no que tange à produção do espaço e acumulação do capital são essenciais para compreender a dinâmica das atividades econômicas do CF. Com o capitalismo, experimentamos outro arranjo de observar a produção do espaço, no marco das trocas de mercadorias, sendo as metrópoles lócus da gestão dos negócios, como ponto de controle da reprodução da sociedade capitalista nos termos da força de trabalho. No interior da cidade se realiza o ciclo do capital, que se resume em: circulação, distribuição e consumo; como consequência, obtemos um

capital gerado pela conversão de mercadoria em dinheiro com um valor agregado, produto da acumulação e reprodução do capital.

Em seguida, far-se-á uma análise das atividades econômicas e principalmente das empresas financeiras deste setor, de tal modo que, o objetivo da função financeira é o de acumular massa monetária para a transformação ou exploração de bens materiais. O sistema financeiro peruano tem tido uma evolução satisfatória nos últimos anos pelo crescimento das empresas e de créditos hipotecários, segundo a entrevista com o representante do Ministério de Economia e Finanças. O CF de San Isidro encontra-se numa etapa emergente e explosiva conforme o ciclo de vida financeiro. A continuidade, falamos sobre as empresas financeiras que se localizam dentro da área delimitada como CF de San Isidro, e que são compostas pelas sedes de: onze sedes de Bancos (BBVA Banco Continental, Scotiabank Perú S.A.A., Banco de la Nación, Banco Falabella Perú S.A., Banco Ripley Perú S.A., Banco Citibank del Perú S.A., Banco Interoamericano de Finanzas, Banco GNB Perú - ex banco HSBC- , Banco de Comercio, Banco Santander Perú S.A., e Banco Agropecuario Agrobanco); duas sedes Financeiras (Crediscotia Financiera, e Financiera Edyficar); quatro Gestores de Fundos de Pensões (Prima AFP, AFP Integra, AFP Horizonte, e Profuturo AFP); sete Companhias de Seguros (Rimac Internacional CIA. De seguros e reaseguros, El Pacifico Peruano Suiza CIA. De seguros e reaseguros, La Positiva Seguros e reaseguros, Interseguro CIA. De seguros S.A., Invita Seguros de Vida, ACE Seguros S.A. CIA. De seguros e reaseguros, e Cardif del Peru S.A. CIA. De seguros e reaseguros), doze Corretoras da Bolsa (Continental Bolsa SAB S.A., Interligo SAB S.A., Grupo Coril SAB S.A., Andes Securities SAB S.A., Celfin Capital S.A. SAB, Scotia SAB S.A., Seminario y CIA. SAB S.A., NCF SAB, Promotores e inversiones, Grupo Privado de inversiones, Citicorp Perú SAB S.A., e Compass Group SAB S.A.), 18 Corretoras de Seguros (Rehder y Asociados S.A. Corredores de Seguros, Marsh Peru S.A. Corredores de Seguros, Corredores de Seguros Falabella S.A.C., Consejeros y Corredores de Seguros S.A., Graña y Asociados Corredores de Seguros S.A., Trust Corredores de Seguros S.R.L., Segutec S.A.C. Corredores de Seguros, Mercado Andino Servicio de Asesoramiento S.A., Assicuranza Asesores y Corredores de Seguros S.A.C., MN & Asociados Asesores y Corredores de Seguros S.A., Gerencia de Riesgos Asesores y Corredores de Seguros S.R.L., Euromundo Corredores de Seguros S.A.C., Otes S.A. Asesores y Corredores de Seguros, Progress S.A.C. Consultores y Corredores de Seguros, Stewart, Freire & Asociados S.A.C. Corredores de Seguros, FBA Corredores de Seguros S.A.C., Proviseg Corredores de Seguros

S.A., e V.V.O. Corredores de Seguros E.I.R.L.); e, sete Gestoras de Fundos em Geral (BBVA Asset Management Continental S.A. SAF., Compass Group SAFI S.A., Fondos Sura SAF S.A.C., NCF SAFI S.A., Scotia Fondos SAF S.A., Krese SAFI S.A., e Grupo Coril SAFI S.A.).

Concluímos, assim, com a análise da globalização e o surgimento do capitalismo global caracterizado pela nova divisão internacional de trabalho. Examinamos o valor e preço da terra, onde o preço aumenta dependendo da proximidade de áreas dotadas de benefícios, que geralmente são os centros, no caso do CF de San Isidro, 82% das enquetes consideram-no custoso. Tocaremos o tema da nova raridade, consolidada em áreas estratégicas como as relacionadas à centralidade, formando um foco de polaridade atraente para a localização de novas empresas. Brevemente aludiremos aspectos socais, como as segregações que geram o CF na metrópole, o desenvolvimento desigual e a consideração deste centro como "região ganhadora", conforme Benko (1994); e aspectos políticos, nos quais, a presença do Estado é marcante, devido a que comanda sobre as pessoas, empresas e instituições, mediante normas podendo ou não favorecer ao ciclo do capital.

1 DESENVOLVIMENTO URBANO DE LIMA E SURGIMENTO DO CENTRO FINANCEIRO DE SAN ISIDRO

O surgimento do centro de poder para a cidade de Lima começou com a primeira intervenção dos espanhóis no ano 1535[1], na qual foi seguidamente fundada como capital de todos os haveres espanhóis no continente sul-americano. A posição estratégica e condições benéficas foram os principais motivos da escolha, pois Lima tinha[2] condições climáticas muito favoráveis, as presenças do Rio Rímac e de um porto no lado oeste, e proximidade dos minerais no lado leste da Serra do Peru. O desenvolvimento deste novo centro[3] do poder administrativo e econômico cresceu junto com a cidade, passando por gradual ganho de complexidade e atingindo a forma policêntrica, com novos subcentros dentro dele. Dessa maneira, Lima obteve 43 distritos[4] até a atualidade, além da província constitucional do Callao. É desta forma que o presente trabalho visa responder às questões urbanas tendo como escopo a cidade limenha, alinhavando a atual metrópole[5] e gerando pontos estratégicos, nos quais, as funções econômicas são postas em evidência, e nesta oportunidade da pesquisa, chegando à eclosão do centro financeiro em San Isidro.

Neste primeiro capítulo vamos a repassar os conceitos de espaço, cidade e urbano, analisados pelos autores Rochefort (1998), Sposito (2004, 2011), Harvey (1977, 1980), Carlos (2001, 2007), Lefebvre (1978, 1991 1999, 2008), Singer (1990), Santos (1981, 2006, 2008), Soja (1993, 2008), Castells (1983), entre outros. Tratando o espaço como a manifestação da sociedade e as relações sociais que nela se apresentam, assim como, meio de produção. A cidade é a materialização da divisão social e territorial do trabalho, onde se realizam intercâmbios de bens, serviços e conhecimentos. O urbano, por seu lado é uma forma especial de ocupação em que se concentram as atividades e a cultura urbana. Sendo que, nessa

[1] Lima foi fundada em 18 de janeiro de 1535 como a "cidade dos reis".
[2] Nos anos da chegada dos espanhóis, Lima teve condições climáticas muito favoráveis tanto pela beleza e tranquilidade, mas, sobretudo, por adequações de sítio e situação urbana.
[3] Refere-se ao centro formado em 1535 e que na atualidade é chamado de Lima Antiga.
[4] O Peru divide-se administrativa e territorialmente em *Departamentos* (similar aos Estados no Brasil), dentro deles *Províncias* (como os municípios no Brasil) e dentro deles em *Distritos.* A área de estudo é o distrito de San Isidro.
[5] O termo metrópole conota uma importância do social, econômico e cultural de um núcleo urbano, produzido pela reprodução da cidade. Possui atividades e funções de grande magnitude e importância do nível internacional. Considerada como forma central de organização do espaço do capitalismo (Adaptação de VILLAÇA, 1998; CARLOS, 2001; CASTELLS, 1983).

concepção, elaboraremos o desenvolvimento da urbanização em Lima, passando por dois momentos importantes para compreender como se esboçaram os primeiros pontos de origem da cidade, constituindo o sítio e a situação geográfica. Ao final do capítulo, manifestamos e delimitamos nossa área de estudo, na qual não compreenderá todo o distrito de San Isidro, já que o objetivo da pesquisa é analisar o centro financeiro. Para tanto, buscaremos construir parâmetros da análise para compreender a espacialidade das funções centrais na área de maior intensidade e, neste caso, a área de maior concentração de atividades financeiras.

1.1 ANÁLISE DE CONCEITOS: ESPAÇO, CIDADE E URBANO.

É complexo falar destes três conceitos, sendo tão abrangentes e de constante debate entre geógrafos, sociólogos, antropólogos, e todas as ciências que estudam o homem e seu meio. Além disso, o estudo destes conceitos tende a sobreposições. Ora, é de fundamental importância para a presente pesquisa, pois traz à tona o debate da formação das civilizações para converter-se em grandes metrópoles.

Os conceitos são definidos de maneira abstrata, e estes são os produtos mais elevados da atividade pensante, mas é necessário compreender como se desenvolvem no mundo exterior, como aponta Lefebvre:

> Por um lado, a abstração abandona uma parte do conteúdo, reduzindo-o a um. Mas, por outro lado, o pensamento que se eleva do imediato, num certo sentido, é o concreto, já que nos liga a ele; e, num outro sentido, é abstrato, já que as sensações nos dão apenas a superfície do mundo exterior, sua primeira relação conosco, ser lado voltado naturalmente para nós […] A lógica objetiva mostra sua gênese, pelo menos sob o aspecto lógico (LEFEBVRE, 1991, p. 223).

1.1.1 **Espaço**

Para analisar o termo do espaço é fundamental debater as definições com reconhecidos autores, que já tem tratado o tema. Dentre estes estudos buscar-se-á dar destaque como o espaço se encontra no dia a dia.

Rochefort (1998, p. 60) parte da ideia de que o estudo da Geografia Humana pretende compreender a organização do espaço entre os seres humanos, incluindo suas diversas

atividades e o cotidiano, no qual, "essa busca da relação entre o homem e o espaço, ligada às características próprias do meio físico, leva normalmente aos geógrafos estudar o modo como o espaço se divide em unidades espaciais", e assim determinará a organização, pelas características do espaço. Para Santos (2006) a constituição do espaço é o começo, por onde parte a Geografia, na qual é conformada por um conjunto de fluxos e fixos, onde:

> Os elementos fixos, fixados em cada lugar, permitem ações que modificam o próprio lugar, fluxos novos ou renovados que recriam as condições ambientais e as condições sociais, e redefinem cada lugar. 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 (SANTOS, 2006, p. 38).

Em outro livro, o mesmo autor (SANTOS, 2008) aspira refletir na condição sociológica do espaço, acrescentando instâncias econômicas e culturais-ideológicas, na qual, envolve relações mútuas. Santos (2008, p. 37) menciona que "o espaço é o resultado da geografização[6] de um conjunto de variáveis, de sua interação localizada, e não dos efeitos de uma variável isolada", e a intervenção de ciência e tecnologia torna o espaço «conhecido», sendo sempre o "lócus da produção" (SANTOS, 2008, p. 81). Do mesmo jeito, Sposito indica que:

> O espaço geográfico, produto, processo e manifestação da sociedade, expressa todas as contradições geradas e contidas nas relações sociais de produção. A cidade, como realidade material concreta é também um conceito interpretativo que evoca um conjunto de funções sociais diversas (SPOSITO, 1999, p. 84).

De acordo com Harvey (1977, p. 30-31, tradução nossa) para compreender o espaço devemos ter em conta "seu significado simbólico e suas complexas influências sob o comportamento contanto que este está mediado pelos processos cognitivos", assim, obtemos as vantagens de combinar «imaginações» geográficas e sociológicas, que convergem à movimentação de pessoas, bens, serviços e informações. Para Carlos (2001, p. 11) o conceito do espaço é mais uma "condição, meio e produto da realização da sociedade humana em toda a sua multiplicidade", atribuindo a palavra como algo abstrato, mas também real e concreto que forma parte da realização da vida humana em diferentes tempos e lugares, ganhando "materialidade por meio do território", ou seja, "o espaço é o lugar do encontro e o produto do

[6] Geografização entendido como abstração para tornar a geograficidade dos objetos.

próprio encontro" (CARLOS, 2001, p. 60). Nesse ponto, o espaço em sua forma física e abstrata foi:

> Conceitualmente incorporado na análise materialista da história e da sociedade, a ponto de interferir na interpretação da organização espacial humana como um produto social, passo primeiro e fundamental para se reconhecer uma dialética socioespacial. O espaço como contexto físico gerou um amplo interesse filosófico e discussões demoradas sobre suas propriedades absolutas e relativas, suas características como 'continente' ambiental da vida humana, sua geometria objetivada e suas essências fenomenológicas (SOJA, 1993, p. 101, tradução nossa).

Como já se frisou, as atividades do homem vão a definir o tipo de espaço, "daí temos o conceito geográfico de espaço socioeconômico, o conceito de «espaço pessoal» dos psicólogos e antropólogos etc" (HARVEY, 1980, p. 20). Não pode se desvincular a relação do espaço e seu modo de produção na sociedade, pois com a produção de mercadorias, há que se garantir as condições para sua reprodução, de tal maneira que uma espacialidade particular e própria do modo capitalista de produção se configura nos dias atuais. Sabemos que "ademais de ser um meio de produção é também um meio de controle, e por tanto de dominação, do poder; ainda que, como tal, escapa em parte de aqueles que querem fazer uso dele" (LEFEBVRE, 2008, p. 26, tradução nossa). Desta maneira:

> O capitalismo e o neocapitalismo tem produzido espaço abstrato, o que inclui o «mundo das mercadorias», sua «lógica» e suas estratégias ao nível mundial; assim como o poder do dinheiro e do estado político. Este espaço funda-se no imenso circuito de bancos, centros de negócios e entidades produtivas principais, como também em autoestradas, aeroportos e redes de informação (LEFEBVRE, 2008, p. 53, tradução nossa).

Sobre a noção do espaço geográfico, Santos (2006, p. 199) lhe atribui a condição de "ser um espaço da racionalidade". O mesmo autor faz uma diferenciação entre a paisagem e o espaço, sendo o primeiro "o conjunto de forma que, num dado momento, exprimem as heranças que representam as sucessivas relações localizadas entre homem e natureza", o espaço será, então, "essas formas de vida que as anima".

Outrossim, traz à tona a preocupação e o estreito vínculo entre o tempo e o espaço. Carlos explica que:

> Espaço e tempo abstratos redefinem, constantemente, os usos, e nesta direção, os processos que criam a identidade e acabam destruindo as condições através das quais se gesta a memória coletiva. Nesse contexto, a espacialidade das

> relações sociais se inscreve em um espaço que se reproduz, tendencialmente, sem referenciais (CARLOS, 2007, p. 82).

Santos (2006, p. 32) disse que "a unidade espaço-tempo obriga a tratá-los em termos de processo histórico", e que por meio das técnicas, mediante o trabalho, "realiza-se a união entre espaço e tempo" (SANTOS, 2006, p. 33). É por intermédio do "processo da produção que o espaço torna o tempo concreto" (SANTOS, 2006, p. 34). Seguindo essa ideia, Soja define que:

> O tempo e o espaço, como a forma mercadoria, o mercado competitivo e a estrutura das classes sociais, são representados como uma relação natural entre as coisas, objetivamente explicáveis em termos das propriedades e atributos físicos substantivos dessas coisas em si, e não como um 'espaço-tempo contínuo, homogêneo, picado e fragmentado', enraizado no processo capitalista de trabalho (SOJA, 1993, p. 152).

No que segue é a redefinição do espaço enquanto este se transforma em espaço urbano. Corrêa (1995, p. 7) aponta que "o espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra", esse conjunto de usos de solo definem certas áreas, e certas atividades de diversas categorias, que vão organizar espacialmente a cidade, que aparece de forma fragmentada e articulada. Segundo Villaça (1998, p. 18), a expressão de espaço urbano, "bem como «estrutura urbana», «estruturação urbana», «reestruturação urbana» e outras congêneres, só pode se referir ao intra-urbano", onde diversas pessoas se deslocam e apropriam-se dentro de uma área determinada; nessa apropriação do espaço se efetuam relações de produção, circulação e consumo. Todo espaço social é produzido, sendo determinado pelo trabalho social, no qual, o mencionado trabalho produz um valor: "O primeiro é o dos produtos em si – os edifícios, as ruas, as infraestruturas. O outro é o valor produzido pela aglomeração, dado pela localização" (SANTOS, 2008, p. 13) [7]. Nessa lógica, os elementos do espaço seriam "os homens, as firmas, as instituições, o chamado meio ecológico e as infraestruturas" (SANTOS, 2008, p. 16), sendo considerados variáveis porque estão submetidos a "variações quantitativas e qualitativas", pudendo mudar com o passo da história. Santos menciona:

> É por demais sabido que a principal forma de relação entre o homem e a natureza, ou melhor, entre o homem e o meio, é dada pela técnica. As

[7] Santos faz ênfase em não confundir a localização com o lugar, para ele "o lugar pode ser o mesmo, as localizações mudam. E lugar é o objeto ou conjunto de objetos. A localização é um feixe de forças sociais se exercendo em um lugar" (SANTOS, 2008, p. 13). Por exemplo, para localizar um negocio comercial, previamente se faz estudos de viabilidade para conferir o sucesso econômico.

> técnicas são um conjunto de meios instrumentais e sociais, com os quais o homem realiza sua vida, produz e, ao mesmo tempo, cria espaço (SANTOS, 2006, p. 16).

Desta maneira, a técnica coloca-se como uma ferramenta ou meio para explicar a evolução das sociedades, mas quando é estudada sozinha, não explica nada (SANTOS, 2006). As técnicas têm a tendência de ser universais, mas, com a aparição do capitalismo ajuda a acelerar o processo e internacionalização das técnicas (SANTOS, 2006). Quando se fala de encurtamentos de distâncias se tem a ideia que o tempo suprime o espaço, na medida em que as pessoas, coisas e informações se deslocam com grande velocidade, em razão inerentemente das técnicas (SANTOS, 2006).

1.1.2. **Cidade**

As cidades são espaços que "histórica e geograficamente, originaram-se da constituição da divisão social do trabalho, no interior dos grupos humanos, levando-os a se organizarem enquanto sociedades" (SPOSITO, 2004, p. 62). De acordo com Carlos (2007) a cidade é um produto histórico-social, aparecendo como trabalho materializado e acumulado por gerações dos homens, revelando ações do passado, presente e futuro, por isso não se pode estudar a cidade sem tratar do momento histórico. Segundo Singer (1990, p. 15), "a constituição da cidade é, ao mesmo tempo, uma inovação na técnica de dominação e na organização da produção"; sendo os melhores exemplos de auto-organização (MACHADO, 2003). Para Carrera a cidade "surgiu como lugar de intercâmbio de bens e conhecimentos" (CARRERA, 2003, p. 185, tradução nossa). Damiani (1999) agrega que a cidade é "transformada em objeto de troca e de consumo", entendendo consumo como uma versão simplificada do capitalismo, mas não entendendo somente a reprodução da força de trabalho, senão como produção das relações sociais.

Harvey (1980, p. 14) relaciona a teoria geral da cidade com os "processos sociais à forma espacial que ela assume", é dizer, encontram-se num sistema dinâmico complexo, na qual, interagem na forma espacial e no processo social, além disso, Harvey destaca que:

> A única estrutura conceitual adequada para entender a cidade é a que inclui e se edifica ao mesmo tempo sobre as imaginações sociológica e geográfica. Devemos relacionar o comportamento social, de acordo com a geografia e a forma espacial que a cidade assume. Devemos reconhecer que uma vez criada uma forma espacial particular, ela tende a institucionalizar e, em

> alguns aspectos, a determinar o futuro desenvolvimento do processo social (HARVEY, 1980, p.17, tradução nossa).

Lefebvre (1978, p. 64) define a cidade como a "mediação entre as mediações", que contém a ordem próxima (o local) mantendo relações de produção e propriedade, e a ordem distante (o global) projetada sob um terreno e um plano. Para ele, uma primeira definição da cidade seria como "projeção da sociedade sob o terreno, é dizer, não somente sob o espaço sensível senão sob o plano específico percebido e concebido pelo pensamento que determina a cidade e o urbano" (LEFEBVRE, 1978, p. 75, tradução nossa). Para Soja (1993, p. 186) as cidades são "aglomerações nodais especializadas, construídas em torno da instrumental «disponibilidade de presença» do poder social", na qual, evidencia seu poder central de controle. A definição de cidade, então, pode-se resumir no que aponta Sposito:

> A cidade é expressão da produção no sentido amplo, enquanto obra que se materializa para permitir a produção no seu sentido restrito, como lócus para a produção de bens e serviços. Esta relação indissociável de um sentido da produção em relação ao outro, expressos na cidade como condição da relação e, ao mesmo tempo, sua tradução, permite destacar a reflexão da cidade como materialização concreta do processo de urbanização e, por conseguinte, da própria historia, num dado momento e em cada momento dessa historia, como somatória desses diferentes momentos e, por isso, síntese entre o velho e o novo, sendo esse novo, expressão do velho reformado, do velho reconstruído e do velho revolucionado […] Se identificamos a cidade com o processo produtivo, entendendo-a como condição e manifestação dele, e também como meio através do qual se realiza a própria produção, a distribuição, a circulação e o consumo individual e coletivo (SPOSITO, 2004, p. 49-50).

Desta forma, a finalidade da cidade refere-se à "produção do homem e a realização da vida humana, de modo que, se a construção da problemática urbana se realiza no plano teórico, a produção da cidade e do urbano se coloca no plano da prática sócio-espacial" (CARLOS, 2007, p. 20). Portanto, a ideia da cidade como produção de bens e consumo é bem importante, porém a ideia de cidade não fica só com aspectos econômicos, também é receptora e produtora de cultura. Souza (2003a, p. 28) revela que "uma cidade é um local onde pessoas se organizam e interagem com base em interesses e valores os mais diversos, formando grupos de afinidade e de interesse".

As cidades, ao longo da história, têm mudado suas características, seja no modo da produção, das mesmas relações das pessoas, do modo de viver, é dizer, falamos de uma transformação radical das cidades. Singer (1999, p.17) o define como resultado "de uma luta

de classes entre senhores e servos", transformando o valor de uso como "uma mão de uma nova classe dominante, em valor de troca, em mercadoria", resultando a inserção da cidade na divisão social do trabalho.

Outrora, a cidade é também a "unidade de base da Geografia Urbana; ela se situava num contexto que outros fatores delimitavam" (ROCHEFORT, 1998, p. 17). Na segunda metade do Século XIX, intensificaram suas relações regionais, tornaram as redes urbanas mais densas e ampliaram as relações extrarregionais. As cidades, em sua essência, "atraem para si toda a riqueza produzida no território; atraem a indústria devido a vários fatores e desenvolve novas possibilidades de empregos e suscita serviços" (CASTELLS, 1983, p. 45), mas também se dá pelo processo inverso. Para Lefebvre:

> A cidade se transforma não só em razão de «processos globais» relativamente contínuos (como o crescimento da produção material ao longo das épocas são suas consequências nos câmbios, ou o desenvolvimento da racionalidade) senão em função de modificações profundas no modo de produção, nas relações «campo-cidade», nas relações de classe e de propriedade […] A cidade e o urbano não podem compreender-se sem as instituições saídas de relações de classe e de propriedade. A cidade, a sua vez, obra e ato perpétuos, dá lugar a instituições especificas: prefeituras (LEFEBVRE, 1978, p. 71).

Do mesmo jeito, o ato de habitar acontece "por meio dos modos de apropriação dos lugares da cidade, a partir da casa, constituindo a vida cotidiana enquanto prática sócio-espacial" (CARLOS, 2007, p. 111). É importante perceber a existência de hierarquias entre as cidades, ou redes urbanas e conhecer os fluxos, já que esta "constrói e determina os centros de poder" (LENCIONI, 2003, p. 43), sendo conhecida como cidades que ocupam o mais alto grau na hierarquia das redes urbanas.

1.1.3. **Urbano**

De acordo com Castells (1983, p. 40) o urbano designa "uma forma especial de ocupação do espaço por uma população, a saber, o aglomerado resultante de uma forte concentração e de uma densidade relativamente alta, tendo como correlato previsível uma diferenciação funcional e social maior". O urbano diferencia-se da cidade de forma que o urbano "é um produto do esfacelamento do espaço social, fruto das crises contínuas, das alterações da vida urbana, que contribuíram para o seu empobrecimento" (PINTAUDI, 1999,

p. 136). Costa (1999, p. 101) menciona que o urbano "é uma forma e um processo de diferenciação do espaço social gerador de um modo de vida específico".

O caráter urbano provoca nas cidades um crescimento e concentrações demográficas, junto com um dinamismo social e econômico, e sua condição de lugar central (VINUESA, 1991), que serão mais bem tratados no capítulo dois. Para Lefebvre, o urbano:

> É uma forma pura: o ponto de encontro, o lugar de uma reunião, a simultaneidade [...] O urbano é cumulativo de todos os conteúdos, seres da natureza, resultados da indústria, técnicas e riquezas, obras da cultura [...] Pode-se dizer que o urbano é forma e receptáculo, vazio e plenitude, super-objeto e não-objeto, supraconsciência e totalidade das consciências (LEFEBVRE, 1999, p. 112).

Em outras considerações, o urbanismo deve ser estudado como "uma série de relações sociais que refletem as relações estabelecidas por toda a sociedade como um todo" (HARVEY, 1980, p. 262). Por outro lado, a urbanização se refere a "um fenômeno mundial, enquanto tal é homogêneo, mas concretamente, realiza-se por meio da diferenciação do espaço, periferias diferenciadas nas centralidades" (DAMIANI, 1999, p. 129). Harvey (1980, p. 269) acrescenta que a urbanização "cria novos desejos e necessidades, novas sensibilidades e aspirações, e na medida em que estas adquirem desenvolvimento autônomo o urbanismo pressiona o capitalismo industrial". Carter (1974, p. 47) classifica o processo de urbanização em três aspectos, que são: "1. As mudanças sociais e econômicas não espaciais que caracterizam o processo; 2. A aparição do sistema urbano; 3. O crescimento físico das cidades individuais, no sentido de «tijolo e cimento»". Segundo Vinuesa (1991, p. 22-23), os processos de urbanização "são séries de transformações que vão tendo lugar ao longo do tempo e mediante as quais algo que não era adquire o caráter de urbano" ou como mais pela frente o autor recalcou que poderia falar sob "o efeito do crescimento das cidades e a difusão do urbano pelo território", ele menciona:

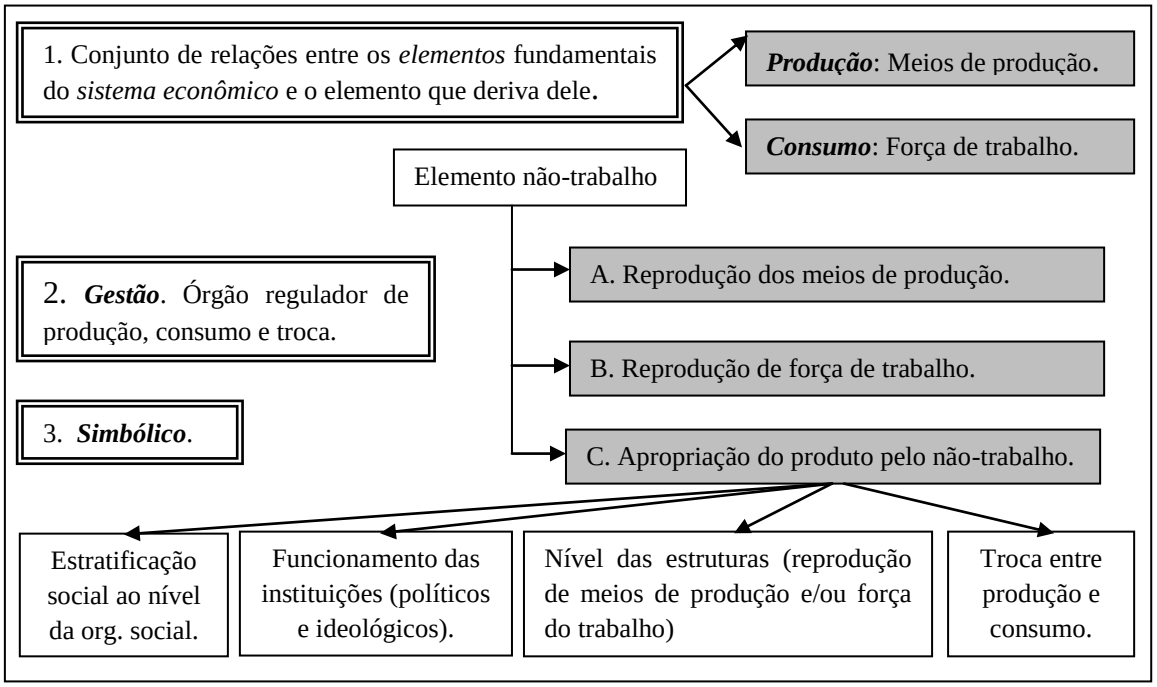
> A origem da urbanização está na existência de focos de atração de atividade econômica e de emprego. Desde o momento que existe a possibilidade de que o homem se organize no espaço formando assentamentos estáveis, começam a aflorar inevitavelmente esses agrupamentos como consequência das vantagens econômicas e de outro tipo (economias externas e de aglomeração) que comporta a concentração espacial (VINUESA, 1991, p. 25, tradução nossa).

Para Soja (1993, p. 186) a urbanização pode ser vista como "uma de várias grandes acelerações do distanciamento tempo-espaço que estenderam a escala das interações humanas, sem necessariamente destruir sua anatomia espacial fundamental". Costa (1999) analisa o processo da urbanização como: modos de vida, processo disciplinamento da sociedade e do espaço, e como processo civilizatório. Podemos recopilar a definição de urbanização no seguinte parágrafo citado por Castells:

> O termo urbanização refere-se ao mesmo tempo à constituição de formas espaciais específicas das sociedades humanas, caracterizadas pela concentração significativa das atividades e das populações num espaço restrito, bem como à existência e à difusão de um sistema cultural específico, a cultura urbana […] A noção de desenvolvimento opera a mesma confusão remetendo ao mesmo tempo a um nível (técnico econômico) e a um processo (transformação qualitativa das estruturas sociais, permitindo um aumento do potencial das forças produtivas) (CASTELLS, 1983, p. 46-47).

O sistema urbano é composto por um conjunto de articulações específicas de uma estrutura social, no interior da reprodução da força de trabalho, desta forma, o sistema urbano "organiza o conjunto das relações entre os elementos da estrutura espacial" (CASTELLS, 1983, p. 340). Ele se define pelo seguinte esquema:

Gráfico 1. **Sistema urbano segundo Castells**.



Fonte: CASTELLS, 1983, p.340.

1.2 INÍCIOS DA URBANIZAÇÃO DE LIMA

De acordo com os pressupostos teórico-conceituais estabelecidos, podemos iniciar a análise e aplicar as definições numa realidade urbana, como nesta oportunidade, segundo nossa área de estudo, encontra-se na cidade de Lima, no Peru, para posteriormente falar do surgimento do centro financeiro (CF) em San Isidro. Segundo Soja (2008, p. 51-52) "entender a história nos ajuda a abordar melhor os problemas que nos afetam no presente", por isso a importância de conhecer a gênese da urbanização.

Lima é cenário da presença de muitas culturas[8]; a mais conhecida dentro da área é a Cultura Lima. Eles ocuparam há uns dois mil anos os vales Chillón, Rímac e Lurin, que é a atual extensão da metrópole limenha. Em San Isidro, encontra-se evidências da presença desta cultura por meio da *Huaca*[9] *Huallamarca*, que funcionava como cemitério da sua elite política, ainda que o centro cerimonial e administrativo localize-se em Miraflores[10], muito próximo deste. No gráfico[11] 2, pode-se dar evidência da ainda existente *Huaca*, misturando-se e sendo parte do espaço urbano, junto com a vida cotidiana das pessoas que habitam o distrito de San Isidro, numa zona estrategicamente comercial elitizada e de alta renda.

Yujnovsky (1971) faz razoavelmente a separação evolutiva das cidades de América Latina, na qual divide em seis períodos:

- Civilização pré-colombina (1492 até 1530);
- Exploração e conquista (1530 até mediados do século XVIII);
- Cidade colonial (mediados do século XVII até 1810);
- Crescimento colonial (1810 até começos da segunda metade do século XIX);
- Crescimento sob a base do modelo tradicional (segunda metade do século XIX até 1930);
- Período atual (desde 1930)

[8] Por Cultura se entende o conjunto de antigas civilizações antes da chegada dos espanhóis. A mais conhecida é a Cultura Inca, pela abrangência do território ao longo da Cordilheira dos Andes.
[9] Na língua quéchua significa "Sagrado", é dizer que pode ser uma divindade ou onde mora uma.
[10] Miraflores é um distrito dentro de Lima Metropolitana, tem muitas similitudes com o estilo de vida de San Isidro, tem população de alta renda e comércios pomposos, que se localiza ao sul de San Isidro.
[11] As imagens de satélites ou planos não produzidos pela autoria desta dissertação serão chamados de gráficos. Também gráficos estadísticos.

Gráfico 2. **Huaca Huallamarca em San Isidro.**

Fonte: Google Maps. Digital Globe, 2013

O que segue é a análise do «sítio» e «situação». Podemos definir o sítio como "responsável por inúmeras circunstâncias da vida e da evolução urbana [...] Salvo exceções, o sítio orienta o plano, assim como, frequentemente, o funcionamento da cidade" (SANTOS, 1981, p. 184). George (1983, p. 37-38) o define como "o quadro topográfico no qual se enraizou a cidade". Beaujeu-Garnier (1997, p. 94) o sinala como quem "designa o lugar preciso da implantação inicial da cidade". Para o caso de Lima – a capital do Peru – o sítio é conformado por um relevo topográfico relativamente plano, com alguns morros na periferia, e encontra-se na beira do rio Rímac e próximo ao Oceano Pacífico; as condições climáticas são árido, semiárido e com deficiências de chuvas em todas as estações[12], a umidade relativa é entre 80% e 100% durante o ano todo, frequentemente nos meses de junho a agosto, e a temperatura media anual oscila entre os 18°C a 28°C. Em consequência, um lugar agradável que impactou aos espanhóis, e por isso Lima foi fundada como a capital de todos os haveres espanhóis no continente sul-americano. Depois se dividiu em *virreinatos*[13] e Lima perdeu o

[12] Dados do Sistema Nacional de Meteorologia e hidrologia do Peru – SENAMHI.

[13] O *virreinato* aparece como um sistema centralista a cargo do Rei Felipe V (1701-1746), o qual dividia em quatro *virreinatos* o território dominado no Novo mundo, estes eram: Nueva España, México, Nueva Granada,

controle de todo o continente, por causa da interação direta de essas novas cidades que já tinham com o velho mundo, mas sempre foi uma importante área administrativa de poder. Essas características físicas foram a principais razões pelas quais os espanhóis a nominaram como sede, e que anos mais tarde Lima segue como foco atrativo para os migrantes na procura de uma melhor qualidade de vida. No gráfico 3, pode-se observar como ficou Lima desde a sua fundação, a beira do rio que conecta o Porto de Callao, o mais importante porto peruano até hoje.

Gráfico 3. **Processo histórico morfológico da cidade de Lima em 1535.**

FONTE: VIDAL, 1983, p.5

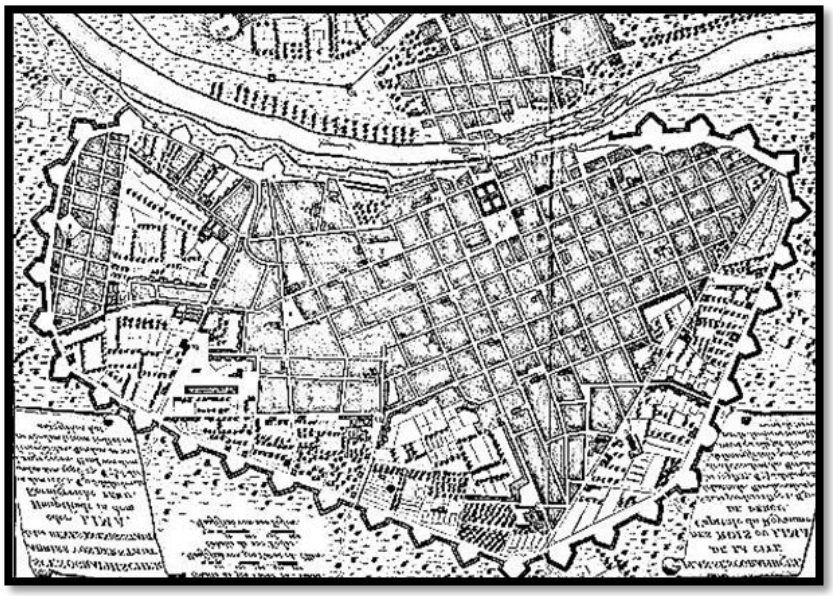
A situação urbana "pressupõe o movimento, dado o caráter relacional do espaço que ele procura revelar, uma vez que cada localização é vista, a partir desse conceito, no contexto de outras localizações que ensejam suas possibilidades de integração" (SPOSITO, 2011, p. 135). Agregar-se-ía a designação das condições gerais do meio em que uma cidade se insere, e a permissão das facilidades nas comunicações, transporte, assim como estratégia defensiva. Em janeiro de 1535, Lima foi fundada pelos espanhóis, escolhida por sua propinquidade, por seu rio e condições do solo, clima, proximidade ao mar, entre outros, que aprovaram sua posição. Assim, a cidade se converteu como centro administrativo e comercial do *virreinato* do Peru, de grande extensão. Entre os anos 1684 e 1687, Lima foi amuralhada pela presença de ataques externos como dos piratas e corsários, e outros espanhóis que queriam obtê-la. No gráfico 4, pode-se observar a constituição desta muralha, evidenciando a posição estratégica

Perú e Rio de La Plata. O *Virrei* era a autoridade máxima e representava o Rei da Espanha no continente americano.

de defesa dos constantes ataques. Também, percebe-se no gráfico a constituição de «Lima quadrada» ou melhor conhecida como o «Centro Histórico», que se mantém até a atualidade, contendo prédios administrativos importantes da antiguidade e dos dias atuais, como por exemplo a Bolsa de Valores de Lima.

Schteingart e Torres (1942) denominaram no período de 1850 a 1860 como a primeira Metropolização de Lima, na qual preponderava uma nova oligarquia exportadora com a modernização da exportação açucareira. Nessa época, existiam ferrovias que conectavam o centro de Lima ao porto, ao sul com os balneários de Miraflores, Barranco e Chorrillos[14], e ao sudoeste com Magdalena, todos eles antigos bairros que na atualidade ainda conservam casas ancestrais. Já, para o ano 1870, se projetou a expansão sistemática de Lima, na qual se decidiu demolir a muralha prolongando-se longas avenidas importantes. Porém, na guerra com Chile em 1883 o auge econômico é paralisado.

Gráfico 4. **A muralha de Lima, no plano de 1750.**



Fonte: Wikipedia, por Bellin

No ano de 1920, inauguram-se eixos importantes, como as avenidas Arequipa e Brasil, e começa o desenvolvimento, a cidade volve-se mais consolidada. Além disso, Lima abriu-se às províncias com uma política de construção de estradas que permitia o mercado entre o centro e demais lugares do Peru. Por causa dos 100 anos da República, iniciaram-se

[14] Os distritos que conservam o mesmo nome.

megaprojetos de "embelezamento e desenvolvimento urbano" a partir de avenidas e óvalos, seguindo o patrão da época (JOSEPH, 2009, p. 59). Incrementou-se o número de trabalhadores na capital, produto das primeiras migrações por causa da melhora da acessibilidade. Nos primeiros anos, puderam absorver sem problema à demanda dos novos habitantes, mas cresceu tão apressadamente que se formaram tugúrios e pequenas favelas no centro da cidade, em consequência procuraram novos lugares na periferia limenha, forneceu uma série de mudanças e demandas da população na infraestrutura urbana (CASTELLANOS, JOSEPH, UBILLÚS, 2003). Em Lima, "produzem-se com anterioridade à incidência do processo de metropolização e seu peso é muito limitado, em tanto que, o fator de centralização, descentralização e deterioração terão lugar no período seguinte" (SCHTEINGART, TORRES, 1942, p. 271, tradução nossa). Rochefort define que as capitais regionais dos países subdesenvolvidos:

> Não têm possibilidade de oferecer empregos a essas massas rurais de população que vêm até elas, não atraídas pela perspectiva de novos empregos, mas simplesmente expulsas pela miséria de sua primeira residência. Desse modo, elas se caracterizam amiúde por um desequilíbrio considerável entre a massa de sua população realmente ativa e a massa de sua população em idade de trabalhar. Esse desequilíbrio se concretiza, no seu espaço urbano propriamente dito, pela presença de zonas de hábitat muito pobre, geralmente denominado 'hábitat espontâneo', formado de casebres, de construções precárias que abrigam essa população dos sem-emprego da capital regional (ROCHEFORT, 1998, p. 37).

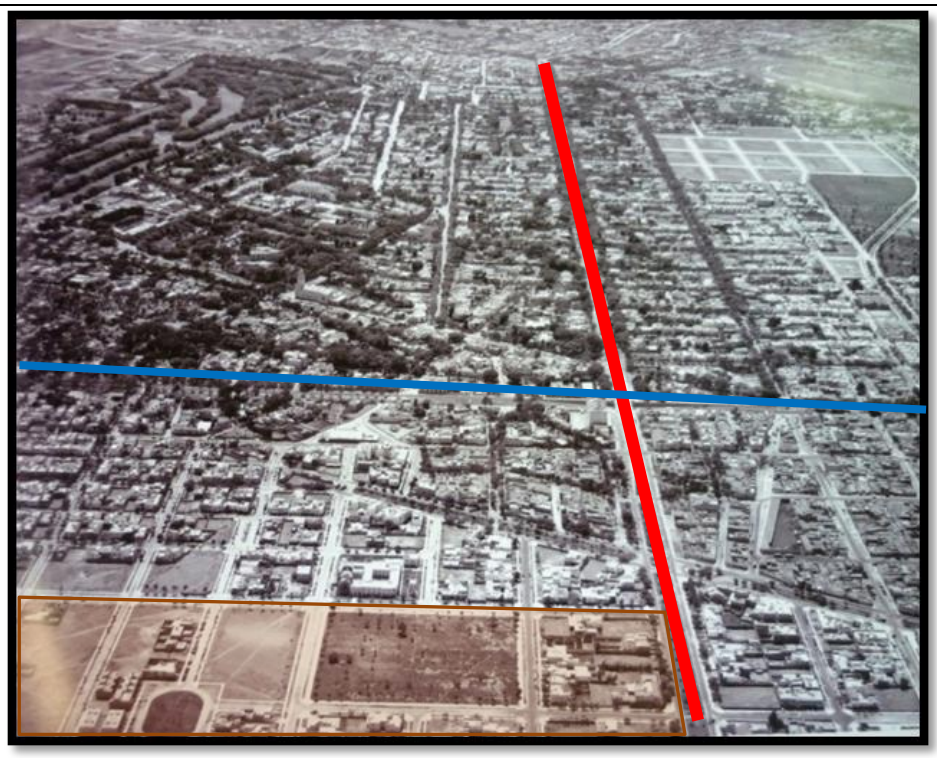
Simultaneamente por naquela época, San Isidro – que era um conjunto de fazendas – decidiu-se urbanizar, de maneira que os proprietários destas fazendas iam aproveitar a construção da Av. Arequipa que unia o centro de Lima (a Lima quadrada) ao balneário de Miraflores, que já contava com uma população considerável e de importante atividade comercial. É por isso que na entrevista[15] com o representante da Prefeitura de San Isidro, ele faz menção que o primeiro advento das instituições bancarias, financeiras, e ainda hoteleiras se deram em Miraflores. A venda dos novos lotes no distrito de San Isidro foi realizada com a seguinte divulgação:

> O objetivo é oferecer ao novo residente a placidez e beleza da natureza campestre, porém integrada às comodidades da modernidade. Uma urbanização conectada com seu centro urbano, mas, ao mesmo tempo, o suficiente afastada para não sofrer seus rigores. As revistas da época a

[15] Entrevista feita ao funcionário Ruben Luque Casanave, assessor da Gerência de Desenvolvimento Social da Prefeitura de San Isidro, no dia 28 de janeiro do ano de 2013.

> descrevem idilicamente, exaltando sua rusticidade artisticamente desenhada. Os visitantes e, fundamentalmente, os compradores não se fazem aguardar. No mês de publicação de sua venda foi vendida uma grande quantidade de lotes (TAMAYO, 2010, p. 25, tradução nossa).

Em 1924, a urbanizadora Orrantia abre outra avenida importante: Javier Prado, com eixo transversal à oeste da Av. Arequipa e de Lima. Imediatamente, converte-se como o "novo bairro residencial de amplas e luxuosas vivendas que perduraram quase intactas até a década de 1970" (TAMAYO, 2010, p. 28, tradução nossa), as residências são do estilo arquitetônico neocolonial, italiano, de dois *carriles*, com jardim central e com abundantes árvores. Na Fotografia[16] 1 observa-se o crescimento ao redor das avenidas Javier Prado (em linha vermelha) e Arequipa (em linha azul), que são as principais do Distrito de San Isidro, no ano de 1956, que iniciarão – futuramente – a composição do centro financeiro atual, muito próximo das interseções (a área de cor laranja segundo o gráfico).



Fotografia 1. Avenidas Javier Prado (linha vermelha) e Arequipa (linha azul) no ano de 1956. Autor: Servicio Aero fotográfico Nacional del Perú, 1956. (apud TAMAYO, 2010, p. 53).

[16] As fotografias serão todas aquelas capturadas que sejam originarias de uma câmara fotográfica, mesmo que não sejam da autoria desta pesquisa, o autor será citado.

O segundo período – de metropolização –, segundo Schteingart e Torres (1942) acontece a partir dos anos 1960, quando mudaram as técnicas de industrialização percorrendo do básico – em tecidos e alimentos – até processos mais elaborados, principalmente a cargo de grandes firmas e capitais estrangeiros que escolhem o país como um centro de inversão. Não só tiveram migrações estrangeiras, as internas se acentuaram com mais potência, desta maneira:

> A grande transformação de Lima produz-se durante a implementação da política de desenvolvimento econômico […] A instalação de fábricas na margem esquerda do Rio Rimac e ao longo da estrada Panamericana Norte atraiu uma grande quantidade de migrantes. A migração do campo foi ainda mais acelerada porque não foi desenhada para industrializar a produção agrícola, e a qualidade de vida no campo se deteriorou, fazendo que a brecha entre as zonas rurais e urbanas engrandecera. Durante este período cresceu a classe obreira; e os sindicatos de obreiros e empregados estatais se fortaleceram e começaram a jogar um papel central também nas organizações vizinhais (JOSEPH, 2009, p. 60, tradução nossa).

A distribuição da População Economicamente Ativa (PEA) Agrícola[17] caiu de 61,7% em 1940, para 49,8% em 1961; por outro lado, a PEA Não Agrícola subiu de 36,6% para 46,1%. A partir dos anos 1960, já se fala de uma Lima consolidada, isso pela rápida presença de migrações, por exemplo, se dizia que de cada 100 migrantes, em sua maioria provenientes da serra e alguns da selva, 56 se dirigiam a Lima (JOSEPH, 1999). Em 1961, 44,6% dos residentes em Lima eram migrantes, desta forma, também se desenvolveram mudanças notáveis no processo de urbanização, convertendo-se "algo mais que uma cidade" a uma "cidade-país" (JOSEPH, 1999, p. 21) [18]. Desde o final dos anos 1970, "o crescimento da cidade tem se produzido em condições de crise econômica e política" (CASTELLANOS, JOSEPH, UBILLÚS, 2003, p. 3, tradução nossa), dando como resultado um crescimento desordenado da cidade na época de expansão.

Nos anos 1980, Lima atravessa uma crise no modelo de desenvolvimento econômico, em que se produziu um ajuste estrutural, levando em prática a "redução do Estado e, junto com a estabilização dos indicadores macroeconômicos, e a desindustrialização" (JOSEPH,

[17] Dados de CASTELLANOS, JOSEPH, UBILLÚS, 2003, p.4.
[18] O que autor quer dizer com a cidade-país foi colocar a cidade Lima como centro de controle do país.

2009, p.61) [19], prejudicando aos povoadores com o aumento do desemprego e estes optaram pelo emprego informal. Além disso, reduziram-se os gastos públicos em saúde, educação e benefícios sociais dos trabalhadores. Nesse panorama, as mesmas populações procuram se organizar para sobreviver à época de crise, muitas vezes criaram-se novas agrupações. A crise econômica engradou as diferenças nas condições de vida social e econômica de uma população que antes era considerada como homogênea (JOSEPH, 2009) [20]. Do mesmo jeito, aumentou a delinquência, por nos anos 1980 Lima sofreu com ataques terroristas do grupo Sendero Luminoso, um grupo revolucionário e violento que surgiu em protesto pela época de crise.

Nos gráficos 5 e 6 podemos evidenciar a expansão da massa urbana limenha ao longo do tempo. Nessa acepção, Vinuesa sinala a importância da perspectiva geográfica no processo de urbanização, que:

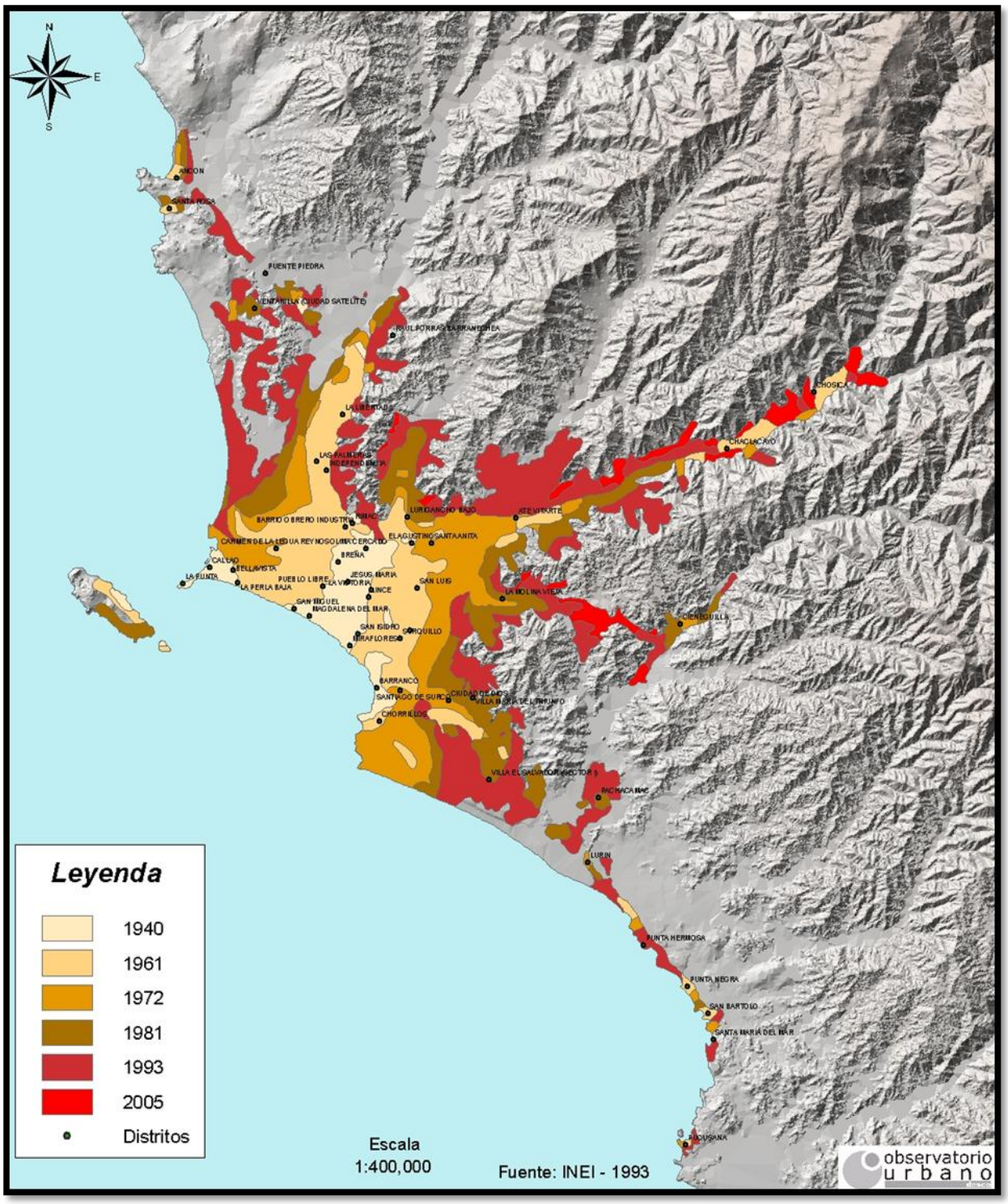
> Ao estudar, desde uma perspectiva geográfica, os processos de urbanização a traves da historia vamos a fixar-nos em aqueles que por sua dimensão e por sua complexidade têm uma maior entidade e servem melhor por tanto para expressar a forma em que os grupos sociais organizam-se no espaço, em razão de suas próprias caraterísticas e das do meio natural. Pensamos que nosso interesse deve centrar-se nos fenômenos mais atuais, e que incluso não tem de faltar em nosso analise certa preocupação pelas perspectivas de futuro, sobretudo se pretendemos incrementar a aplicação e a utilidade da Geografia Urbana. Porém, isso não pode supor em modo algum que ignoremos os fundamentos históricos da realidade que estudamos, já que, como temos dito, a cidade atual é clara herdeira de seu passado, e em não poucas ocasiões este começa em épocas muito remotas (VINUESA, 1991, p. 36).

Depois de introduzir a evolução urbana de Lima – como é citado no parágrafo anterior – sem o estudo prévio do surgimento desta cidade não poderíamos entender as realidades e considerações no começo da urbanização do Distrito de San Isidro, segue delimitar a área de estudo.

[19] A desindustrialização para Carrera (2003, p. 187) "por um lado é a concentração progressiva das empresas a escala global, e, por outro, a rapidez dos circuitos do capital leva a muitos empresários a investir em atividades financeiras, nas quais o beneficio se obtém mais rapidamente que no setor industrial".

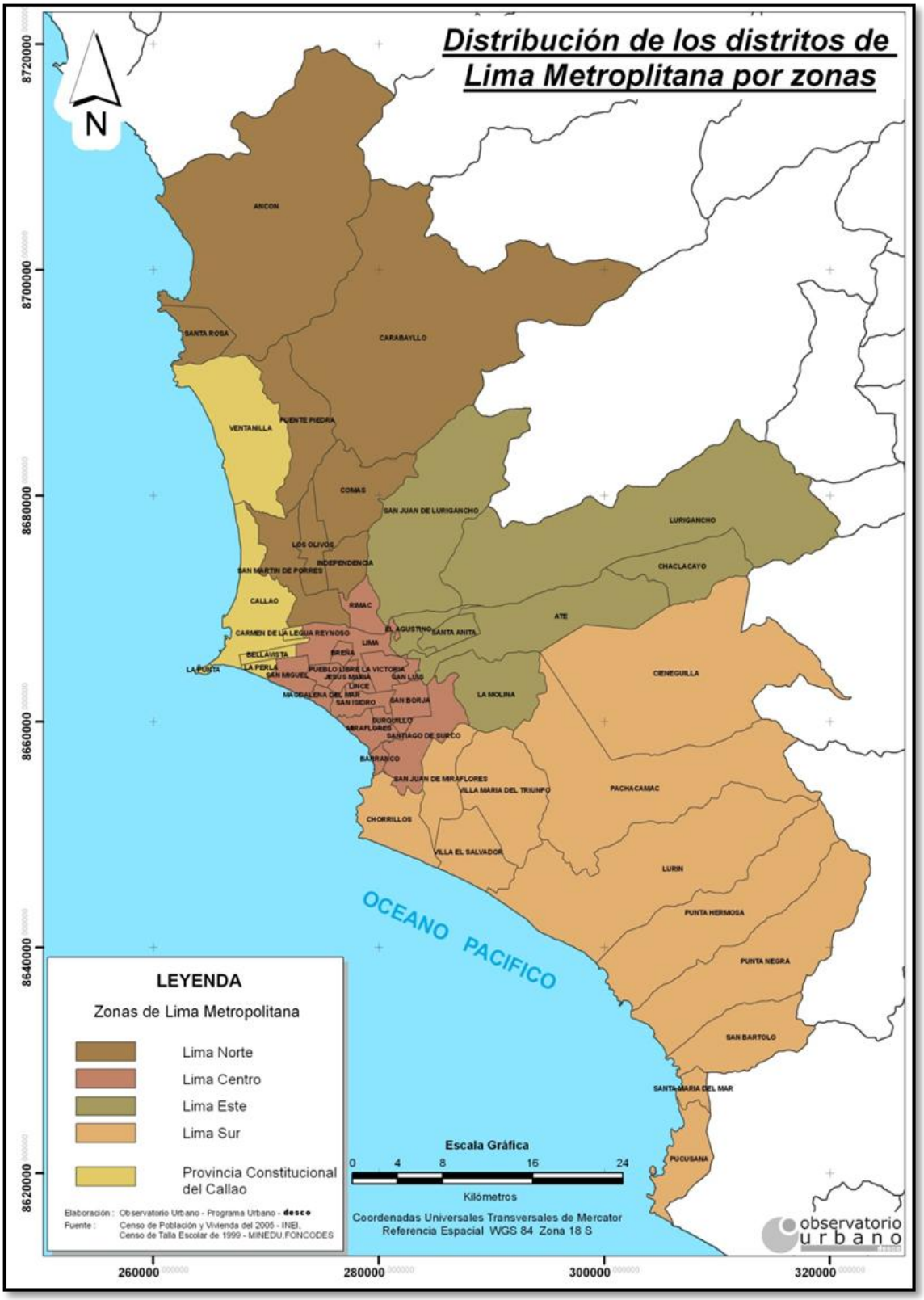
[20] O autor refere-se à homogeneidade na medida do possível. O crescimento das cidades produz-se de maneira desigual, a pobreza fica mais extrema e a riqueza também, e a segregação nesses bairros é muito marcante.

Gráfico 5. **Crescimento urbano de Lima Metropolitana.**



Fonte: Observatorio Urbano. Programa Urbano. Dados do INEI 1983, 2005.

Gráfico 6. **Distribuição dos distritos de Lima Metropolitana.**

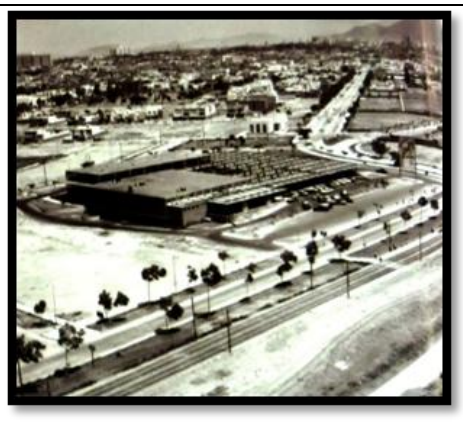


Fonte: Observatorio Urbano. Programa Urbano. 2005

1.3 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO: SURGIMENTO DO CENTRO FINANCEIRO SAN ISIDRO

Como foi mencionado anteriormente, o Distrito de San Isidro, até os anos 1940, era um conjunto de fazendas e foi se urbanizando até converter-se em o distrito mais pomposo de Lima Metropolitana, cheio de prédios residenciais de alta renda, arranha-céus modernos, casas amplas e coberto de vastas áreas verdes. Recapitulando, os primeiros passos do processo de urbanização do distrito, o qual teve origem na aparição da Avenida Arequipa do lado Oeste e Sul do distrito, compreendido no Mapa 1. A construção da Avenida Javier Prado – Leste e Oeste – habilitou o eixo Oeste e posteriormente o Leste – que é a área mais recente do distrito, compreendida pelos anos 1950 e 1960. A instalação da empresa comercial *Sears Roebuck*, no ano de 1957, a catalogou como a primeira loja de departamento do país, localizando-se ao longo da Avenida Paseo de la República, que nessa época ainda não estava pronta a construção da Via Expressa, mas que é uma das avenidas mais importantes da metrópole atual, como pode se conferir na Fotografia 2. Seguidamente, um ano depois, apareceu o Centro Comercial *Todos*, como se observa na Fotografia 3.

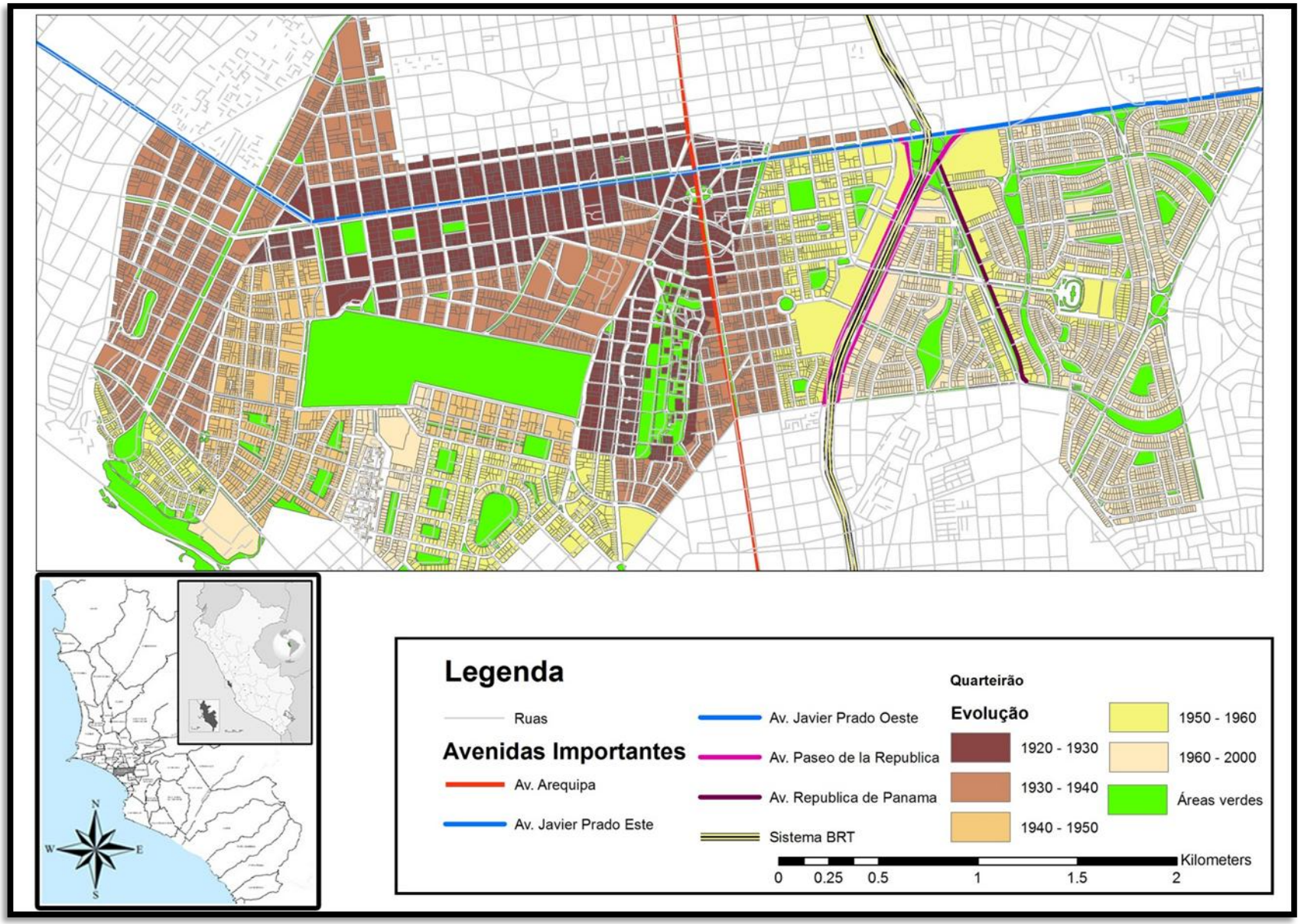
Fotografia 2. Loja comercial *Sears Roebuck* em 1957. Autor: Servicio aerofoto grafico Nacional del Perú, 1957 (apud TAMAYO, 2010, p.54).



Fotografia 3. Centro Comercial *Todos*, em 1958. Autor: Servicio Aerofotografico Nacional del Perú, 1957 (apud TAMAYO, 2010, p.54).

No final da década de 1960, começou o desenvolvimento imobiliário, o que levou à demolição de casas antigas, aproveitado pela composição de lotes espaçosos. No ano de 1966,

Mapa 1. **Evolução urbana do bairro de San Isidro**



Fonte: Dados da Prefeitura de San Isidro. Elaboração própria, 2013

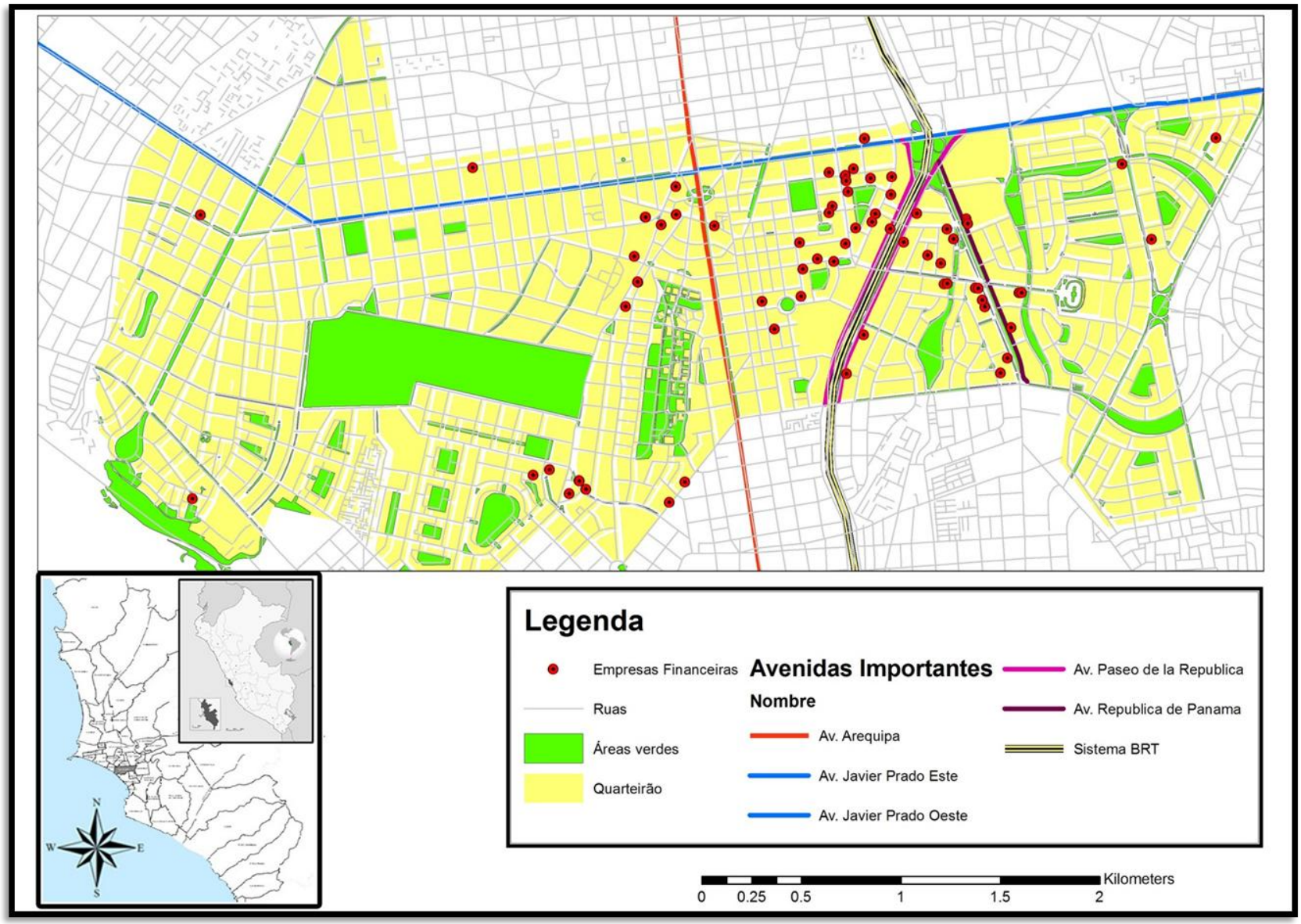
começou a construção da Via Expressa no *Paseo de la Republica*, atual BRT[21] de transporte da Metrópole Limenha, o que gerou a migração do centro financeiro antigo a esta nova área[22], pela amplitude de espaços e vias de acesso. Para os anos de 1970, completou-se seu crescimento horizontal, e a seguir instaurou-se a vertente do desenvolvimento vertical.

No Mapa 2 podemos observar todas as empresas financeiras[23] localizadas ao longo do distrito, com maior concentração nas avenidas Camino Real, Javier Prado, Paseo de la República e República de Panamá. Das 180 empresas financeiras distribuídas no território nacional, 94 sedes encontram-se em San Isidro, ou seja, 52% do total. A presença de empresas financeiras ao longo das avenidas Camino Real e Felipe Pardo e Aliaga vêm contíguas ao desenvolvimento da urbanização do distrito, que como foi contemplado, começou nessa área. No trabalho de campo, pode-se comprovar que o que mais existe é a grande quantidade de escritórios, e as empresas financeiras compartem com outros tipos de atividades, seja de comércio, de serviços ou residencial, como se pode conferir nas Fotografias 4, 5, 6 e 7. A mesma Prefeitura[24] identifica esta área como «Centro Empresarial» e/ou «Comércio Especializado». Por isso esta área não será considera na pesquisa.

De acordo com Duarte (1967) não existe um método padrão para delimitar o centro de uma cidade, ele utilizará na sua pesquisa diferentes aspectos funcionais para delimitar a área central de Rio de Janeiro regida pelo grau de concentração e intensidade de diversos negócios. O estudo de Helena Cordeiro (1980) baseia-se nas variáveis para delimitar o Centro Urbano, as quais são: valor imobiliário, área construída, densidade demográfica e ocupação funcional. O valor imobiliário reflete na avaliação do preço da terra urbana que é estudada no Subcapítulo 4.4. A área construída encontra-se relacionada à ocupação do solo, ela não mistura o critério da verticalidade porque pode confundir grandes edifícios que apresentam funções centrais a outros que não são. Em nossa pesquisa, avaliaremos a afluência dos usos de solo ou ocupação funcional de prédios que contém sedes de empresas financeiras, determinado nos Mapas 8 e 9 do Capítulo 3.

[21] BRT significa do inglês «trânsito rápido de ônibus» (*Bus Rapid Transit*), no qual há uma via exclusiva, em ambas as direções, para os ônibus de transporte público, neste caso este BRT é chamado de "Metropolitano".
[22] Este processo de descentralização se explicará melhor no próximo capítulo.
[23] As empresas financeiras são consideradas: os Bancos, Gestores de Fundos de pensão (AFP no Peru), Empresas Financeiras propriamente ditas, Companhia de seguros, Empresas Corretoras da Bolsa (SAB no Peru), Empresas Corretoras de Seguros, e Gestoras de Fundos em geral. Em conformidade com o Ranking das empresas financeiras do Peru de Cavanagh (2011).
[24] Baseado no «Plan Urbano Distrital de San Isidro» 2012.

Mapa 2. **Localidades de Empresas Financeiras no distrito de San Isidro**



Fonte: Dados da Prefeitura de San Isidro. Elaboração própria, 2013

Fotografia 4. Centro Comercial *Camino Real*, janeiro 2013. Observa-se as Torres de escritórios acima do comércio. Autora: Elizabeth Pastor.

Fotografia 5. Centro Empresarial *Real* e do lado a Empresa de consultoria *Ernst & Young*, do lado do Centro Comercial *Camino Real*, janeiro 2013. Autora: Elizabeth Pastor.

Fotografia 6. Conjuntos Residenciais de alta renda frente ao Club Golfe, na Avenida Camino Real, janeiro 2013. Autora: Elizabeth Pastor

Fotografia 7. Construções ao longo das Avenidas Camino Real e Pardo y Aliaga, janeiro 2013. Autora: Elizabeth Pastor

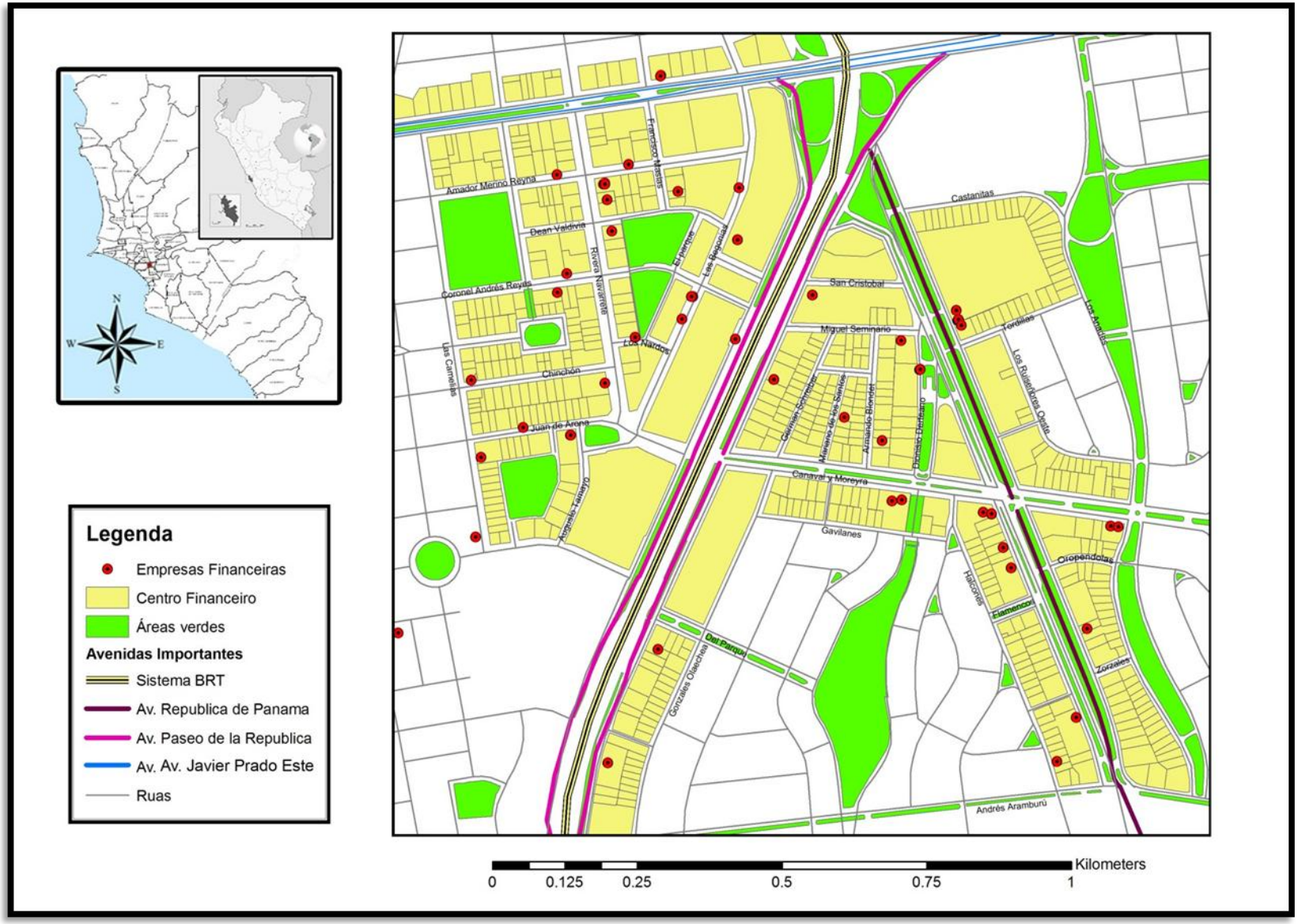
A demarcação da área de estudo encontra-se influenciada pela presença de avenidas como Javier Prado Leste, República de Panamá e Paseo de la República. Em razão da Avenida Paseo de la República ser convertida em uma via expressa que segrega ambas as áreas da cidade – e só é conectada por pontes para pedestres –, por isso que no sudoeste do mapa não existe uma continuidade entre uma área da avenida e a outra, fato que também ocorre com as outras duas avenidas. O setor sudeste do mapa é marcado pela ausência de certos lotes, que são excluídos de nossa investigação por tratar-se de uso residencial, mas que os quarteirões das avenidas República de Panamá e Paseo de la República, que o margeiam, são de importante consideração. O limite esquerdo do mapa beira a Rua Las Camelias,

seguindo pelo lado sul a Avenida República de Colombia. Dos 556 lotes[25] que se encontram dentro da Área Financeira, 175 são Residenciais, 172 são escritórios[26], 82 de comércio e serviços, 42 estacionamentos para veículos, 51 estão em construção ou sem uso, 10 precisamente financeiros, e 24 são outros serviços como saúde, educação, religião, administrativo etc. Nessa consideração, delimita-se o centro financeiro de San Isidro pela acuidade de empresas financeiras dentro dele, ainda que também compartilha com outros tipos de usos do solo[27], resultando o Mapa 3.

À guisa de conclusão, poder-nos-ia entender o espaço como o conjunto de diversas atividades que apresentam relações sociais, econômicas, políticas e culturais, e também pela presença de fixos e fluxos, em princípio. Os elementos vigentes do espaço seriam as pessoas, instituições, meio natural, firmas e infraestruturas, que inferem num produto. A cidade surge pela divisão social do trabalho, e também é resultado de um produto social na figura do trabalho, analisada no presente, passado e futuro, ou seja, forma parte do processo histórico ao qual é submetido o espaço-tempo. Na cidade se realizam os intercâmbios de bens e conhecimento, tanto econômicos quanto sociais, em outras palavras, surge pela produção social. A cidade se transforma quando começam a mudar os modos de produção, modos de viver e a relação das pessoas. O caráter do urbano aparece segundo a ocupação do espaço que adquire uma cidade, dessa maneira, permite essa diferenciação com outros lugares, sua origem começa num foco de atração pela determinada atividade econômica. Esta peculiaridade do urbano traz como consequência o crescimento e a concentração de população, ação social e econômica.

[25] O termo de lote alude à mínima expressão dos elementos da morfologia urbana, dilucidado no Capítulo 3.
[26] Entendendo que dentro dos escritórios existem muitas empresas financeiras que compartilham andares com outras empresas de outras categorias econômicas.
[27] As características de uso de solo serão explicadas no Capítulo 3.

Mapa 3. **Delimitação do Centro Financeiro de San Isidro**



Fonte: Elaboração própria, 2013

Lima apresentou muitas etapas e mudanças ao longo de sua história, pela permutação de condições sociais (teve muita intervenção de migrantes), políticas (com concepções ideológicas distintas), econômicas (diferentes tipos de trabalho) e culturais, entre outros. San Isidro é uma expressão pequena deste conjunto metropolitano, mas também é único e incomum, poder-nos-ia afirmar que em todo território nacional peruano ainda não se encontra um centro financeiro tão dinâmico e marcante como é nossa área de estudo. Entendemos a importância que compõem determinadas avenidas que interconectam diferentes pontos da metrópole, assim nossa área de estudo é determina por estes parâmetros de acessibilidade e econômicos, em quanto a funções do uso de solo, focalizando as atividades financeiras.

A continuação será explicada, no Capítulo 2, com o surgimento do processo de centralização e descentralização, antes de descrever a morfologia e tecido urbano do CF de San Isidro.

2. CENTRALIZAÇÃO E DESCENTRALIZAÇÃO DO CENTRO FINANCEIRO

A abordagem que tange neste segundo capítulo da pesquisa será esmiuçar os conceitos fundamentais que formam parte dos processos urbanos envolvidos na centralização e descentralização no setor financeiro da cidade de Lima, capital do Peru. O assentamento da civilização na cidade de Lima é justificado pelas características estipuladas no primeiro capítulo e repercute na funcionalidade urbana até na atualidade. É assim que surge o Centro Histórico[28] da cidade de Lima, ponto central de toda a metrópole até nossos dias, que cumpre papeis importantes nos mecanismos do desenvolvimento do país, sobretudo porque abriga a maioria dos prédios administrativos do Estado.

Nesse termo, o conceito de centralidade será tratado, da maneira que exploraremos o significado do «centro» e como começa a necessidade de aparecer um centro de gravidade para as ações de uma cidade. Estudado por muitos humanistas sociais através da Teoria dos Lugares Centrais, como Burgess, Christaller, Hoyt, Lösch, Harris e Ullman, e Berry e Garrison, concentrando-nos mais no enfoque econômico que liberará a característica da concepção do «Distrito central de negócios», e «Centro Financeiro». Por sua vez, visto numa concepção moderna, redefinimos o significado de centralidade entendendo que surge por meio da consequência do crescimento das cidades, gerando centros múltiplos e podendo-se deslocar a outra localidade. Posteriormente enraizar-se-á o processo da descentralização que permitirá a criação de novos subcentros, com a ajuda dos melhoramentos de telecomunicações e transporte, até formar uma rede urbana complexa, articulando centros urbanos de distintas categorias entre si. O Centro Antigo não desaparece de nosso estudo, ainda é muito importante para as cidades e para as pessoas, já que segundo nossa enquete, 91% das pessoas entrevistadas relacionavam o Centro de Lima com o Centro Antigo imediatamente, ainda que 96% reconheçam que no centro financeiro de San Isidro se localizam empresas importantes para o país. Os donos destas empresas financeiras encontram-se confortáveis com a localidade atual, por causa da presença de outras entidades empresariais de seu mesmo nível e de grandes avenidas de acesso, mesmo que admitem ter um grande tráfego veicular nos horários de pico. A presença do sistema BRT Metropolitano facilita o deslocamento das pessoas, apesar de que não atender todos os pontos da cidade.

[28] Na linguagem coloquial de Lima, o centro histórico é aquela área que compreendia os arredores da antiga muralha, apresentado no gráfico N°4 do Capítulo 1. Mais na frente se dará mais destaque ao conceito de Centro.

2.1 CENTRALIZAÇÃO

Antigamente, quando os deslocamentos não eram tão imediatos quanto na atualidade, poderia-se falar da necessidade de haver um "centro de gravidade geográfico" (SANTOS, 2008, p. 39), que facilite as comunicações entre cidades e nações. Assim o descreve Taylor (1954, p. 19-20), de maneira que o "desenvolvimento das cidades começa com um núcleo e se estende em zonas funcionais definidas" sendo estudados como um "acúmulo de dados referentes a prédios passados de moda ou demolidos". Nos tempos da colônia foi necessária a criação do centro de operações, geralmente perto de um porto, como foi o Porto de Callao para Lima, que permitia as ligações entre a colônia e o país europeu, polarizando-se em Lima todas as funções econômicas e administrativas (SANTOS, 1981).

Rochefort (1998, p. 122) considera os centros urbanos como "os pontos fortes do espaço onde se concentram o essencial das atividades secundárias e terciárias". Pensemos a importância integradora do centro como Sposito discorre:

> É ainda possível pensar o centro como a forma principal da urbanidade, como sua representação mais marcante, mas também como expressão do sentimento social de pertencer a uma cidade. A cidade centraliza porque concentra atividades econômicas e lúdicas, porque ela é o espaço do exercício e da representação do poder e da cultura de uma sociedade. O centro é pois, o espaço de excelência e a expressão dessa concentração; ele é o ponto de integração geográfica e social (SPOSITO, 2010, p.201).

Lefebvre (1999, p. 110) descobre "o essencial do fenômeno urbano na centralidade", já que não pode existir uma realidade urbana se não existir um centro, seja este comercial, simbólico, informacional, de decisão etc., para ele qualquer lugar pode se tornar central, seja pelo sentido do espaço-tempo urbano ao que foi submetido, seja pela centralidade que exige um conteúdo. Serpa (2011, p. 107) estabelece o desafio da dialética entre centro e centralidade, pensando os lugares como "formas-conteúdos diversos, como brechas espaciais no contexto urbano e metropolitano".

Soja (2008) faz referência que sempre existiu uma tendência de tornar um espaço urbano como centro dominante, na qual se gire entorno a ele, enquanto – pela antiguidade – se tornam centros antigos. Estes adquirem um nível simbólico e cultural, além da produção e

consumo que se manifesta no seu entorno, sobrevivem graças à dupla função de lugar de consumo e consumo do lugar (LEFEBVRE, 1978). Na medida em que as cidades e a procura de novos espaços crescem, estes centros são geralmente abandonados e submetidos a sua decadência (VILLAÇA, 1998) [29]. Nesse processo, a população de alta renda sai do centro e as classes populares apropriam-se desse espaço, diminuindo o caráter residencial e aumentando os negócios (CASTELLS, 1983), sejam de gestão pública, política, administrativa ou comercial. Este deslocamento é produzido, geralmente, pelo melhoramento da acessibilidade e pelo aumento do valor das propriedades, o que provoca esta saída das áreas residenciais do centro – como Johnson (1974) vai chamar de «coração morto» na medida em que transcorre o dia e se enfatiza a ausência de pessoas no centro quando cai à noite. Em via de regra, estas edificações localizam-se numa área de importância histórica e ainda assim encontra-se dizimando seu conteúdo simbólico, político, social e cultural dos centros tradicionais (SPOSITO, 2004).

Segundo as enquetes[30] feitas no trabalho de campo, 91% das pessoas responderam que relacionam imediatamente ao «Centro de Lima» com o Centro Antigo (ver apêndice B) – à área compreendida no que foi a antiga muralha do gráfico 4, do Capítulo 1. Este resultado pode contrastar com o mencionado por Labasse (*apud* SPOSITO, 2010) que manifesta que não é possível confundir centralidade e centro, na qual, em muitas cidades modernas a centralidade deixou de identificar-se com o centro. É verdade que o atual Centro Histórico de Lima ainda é foco da maioria dos deslocamentos da população, nele todas as artérias se concentram, e nele importantes acontecimentos ainda têm repercussões na vida política, social, econômica e administrativa do país. É por isso que muitas sedes de empresas importantes ainda se encontram nesse centro, com prédios edificados do século XIX e muitos destes se conservam na atualidade, mas outros foram derrubados por terremotos ou acidentes em geral; porém, graças a projetos de revitalização é que podemos apreciar a impressionante arquitetura do Centro Antigo.

O centro altera-se ao longo do tempo (HARVEY, 2004; TOURINHO, 2006), representa um espaço muito diverso no qual aspectos econômicos, políticos e sociais atuam e

[29] O autor, ao fazer menção à palavra decadência, não se refere geralmente à destruição do lugar, mas sim a uma mudança de valorização do mesmo.
[30] As enquetes foram feitas no centro financeiro de San Isidro, no qual o 82,5% dos entrevistados trabalham nessa área.

agentes interagem. Segundo Castells (1983, p. 313), o centro urbano é aquele espaço que permite uma coordenação das atividades urbanas, características da ocupação, emergindo uma identificação simbólica, como produto "ele exprime as forças sociais em ação e a estrutura de sua dinâmica interna".

Corrêa define o processo da centralização como uma característica comum da metrópole moderna na formação de áreas centrais:

> Uma característica comum da metrópole moderna é a existência de uma área onde se concentram as principais atividades comerciais e de serviços, bem como os terminais de transporte interurbanos e intra-urbanos. Esta área, conhecida como Área Central, resulta do processo de centralização, indubitavelmente um produto da economia de mercado levado ao extremo pelo capitalismo industrial (CORRÊA, 1999, p. 119).

Antes de repercutir sob o centro econômico e sua apresentação física na cidade, vamos a repassar as teorias dos lugares centrais, estudada por distintos personagens ao longo dos tempos.

2.1.1 **Teorias dos lugares centrais**

Neste ponto falaremos sobre os estudos mais sobressalentes das áreas centrais. Entre os mais importantes temos: Burguess, Christaller, Hoyt, Lösch, Harris e Ulman, e Berry e Harrison. A ideia de «lugar central» aparece na definição do centro, na qual concentra uma relevante interação de pessoas e atividades econômicas em comparação com outras localidades da região (ABLAS, 1982).

O sociólogo Ernest Burgess, pertence à Escola de Chicago, cria em 1923 a Teoria concêntrica ou áreas concêntricas. Dita teoria baseia-se num modelo envolvente ao desenvolvimento da cidade a partir "de sua área central, formando uma série de coronas ou áreas concêntricas" (JOHNSON, 1974, p. 231). A primeira área centrada é conformada pelo centro de negócios[31], seguido de uma área de transição que pode ser constituída por pequenas oficinas, indústrias ou áreas de obsolescência; em seguida está a zona da classe trabalhadora, por último o complementa a classe de alta renda e a periferia (SOUZA, 2003a). Esse padrão

[31] Centro de Negócios é aquela área que concentra uma quantidade numerosa de prédios com caráter econômico, este ponto será mais bem tratado quando se falar de Distrito Central de Negócios.

que "emanava das concentrações nodais no Distrito Central de Negócios, brindou as bases para a criação da nova cidade capitalista industrial" (SOJA, 2008, p. 137-138, tradução nossa).

O economista e geógrafo alemão Walter Christaller, no ano de 1931, estabeleceu uma teoria na qual se revela o princípio de ordenação na distribuição das cidades (CARTER, 1974), inferindo que a cidade atua como centralidade ao respeito do rural. Ele trabalha em base a dois conceitos: «a demanda mínima para fazer viável uma oferta tal» (umbral) e a «distância máxima que o publico recorrerá para comprar um artigo ou conseguir um serviço oferecido num lugar central» (alcance). Segundo sua teoria, as cidades que apresentam um mínimo de especialização estão distribuídas regularmente, rodeadas por sua periferia ou *hinterlands*[32] compondo uma forma hexagonal, onde a cada seis cidades existe uma cidade maior e mais especializada, equidistando de outras do mesmo nível com suas próprias periferias (JOHNSON, 1974). Christaller (ABLAS, 1982, p. 22) procurou estudar "as causas pelas quais as cidades se organizavam em uma espécie de rede", e a razão pela qual existem cidades maiores que outras é por conta da distribuição irregular da forma. Para ele (ABLAS, 1982, p. 25), o lugar central "pode ter diversos tamanhos e ser complementar a regiões da mesma forma maiores ou menores", introduzindo assim a ideia de "diferenciação por níveis dos lugares centrais", em consequência se falará de um lugar central de primeira, segunda, terceira ordem, e assim sucessivamente. Estabelece-se então:

> Esses lugares que têm funções centrais que se estendem por uma região maior, em que existem outros lugares centrais de menor importância, chamados de lugares centrais de ordem superior. Aqueles que têm apenas uma importância central local para a vizinhança imediata são chamados, correspondentemente, de lugares centrais de um maior e de menor ordem. Lugares menores, que normalmente não têm importância central e que exercem menos funções centrais são chamados de lugares centrais auxiliares […] Cada local tem certa importância, que é geralmente definida, em vez inexatamente, como o tamanho do lugar. O tamanho de uma cidade é determinado por suas dimensões espaciais em área e altura. Após concepções estatísticas, são muito mais acostumados a usar o número dos habitantes como uma medida do tamanho da cidade. Nem a área, nem a população expressa muito precisamente o significado da importância da cidade. (CHRISTALLER, 1966, p. 17, tradução nossa).

Em geral, existem bens e serviços centrais produzidos e oferecidos para a mesma área central, mas também se pode falar de bens e serviços produzidos na área central e oferecidos

[32] Definida como a zona mais afastada do urbano.

dispersamente, como são os casos de jornais. Do mesmo jeito se aplica no caso contrario, produzidos na periferia e oferecidos na área central como são os produtos agrícolas, por exemplo. Além do que já foi exemplificado, para Christaller, a característica do lugar central não está na produção dos bens, mas sim em sua oferta e funções centrais como comércio, financeiro, pequenos serviços, administração publica etc. (ABLAS, 1982). De acordo com Christaller, a denominação do «centro» só pode ir ao mesmo tempo daqueles que apresentam funções do centro, como é a diversidade de profissões que necessitam de uma área central. A análise de alcance de um bem é necessária, posto que determina a maior distância que a população está disposta a ir até o bem ou serviço, já que se fosse muito longe, os custos de transporte acrescentam o valor total e se preferirá procurar outro lugar central (CHRISTALLER, 1966). O modelo de Christaller é o mais simples em relação a outros de sua época, por isso sua influência para outros autores, sendo este o mais estudado.

O economista Homer Hoyt, em 1939, desenvolveu a teoria dos setores. Nesta teoria a utilização de uso do solo é inerente dentro da análise. Origina-se perto do centro urbano, e na medida em que a cidade cresce são diferenciados pelas atividades – comercial, residencial etc. –, esta extensão muitas vezes guiada pelos eixos de transporte (JOHNSON, 1974). Nesta teoria dos lugares centrais se tem mais ênfase na distribuição espacial das cidades. O espaço urbano dentro do modelo de Hoyt era “modelado a traves de uma série de cunhas que se alargavam, estendendo-se há o exterior desde o centro da cidade por meio das operações do mercado do solo, vivenda e eixos do transporte” (SOJA, 2008, p. 138, tradução nossa).

August Lösch, economista alemão, no ano de 1939 estudava o problema central da localização de uma atividade econômica e a criação de regiões econômicas. Baseado no modelo hexagonal de Christaller, Lösch utilizou-o como unidade básica de sua teoria, criando outros sistemas hexagonais, acrescentando variáveis econômicas que determinarão a “área de abrangência do mercado para um determinado bem”, iniciando por meio de uma “caracterização da curva de demanda de um consumidor individual, transportando, essa formulação para o espaço e introduzindo o custo de transporte” (ABLAS, 1982, p. 64-65).

Os geógrafos Chauncy Harris e Edward Ullman, no ano de 1945, criam a teoria dos núcleos múltiplos. Segundo esta teoria, os diferentes tipos de utilização do solo nas cidades, tem-se desenvolvido ao redor de certos pontos de crescimento, denominados também de

núcleos, localizados no interior da área urbana (JOHNSON 1974). Eles procuravam encontrar a importância da descentralização do setor terciário, evidenciando a presença de subcentros de comércio e serviços, assim como áreas industriais e residenciais (SOUZA, 2003a) afastados do centro.

Outro dueto de geógrafos no ano 1958, conhecidos como Brian Berry e William Garrison, procurou mostrar a formulação da teoria do Lugar Central a partir de três conceitos, sendo estes: a área de influência de um bem, podendo ser definido como a área dentro da qual é possível oferecer um determinado bem que tem limites. O segundo conceito é sobre os Limites inferiores, dentro dos quais é possível obter ofertas desse bem, estipulado pela demanda mínima para fazer viável uma oferta tal; e Limites Superiores estabelecidos pela competência com outros produtos do mesmo bem para minimizar gastos e facilitar um mesmo serviço como, por exemplo, o transporte. E finalmente, a estrutura espacial hierarquizada, mostrando que a relação com rango-tamanho não era incompatível (ABLAS, 1982; JOHNSON, 1974; CARTER, 1974). Mediante os conceitos de entrada e dimensões do mercado da área de influência de um bem era possível derivar uma hierarquia entre centros urbanos. Admitiam também a "possibilidade de aparecimento de «lucro extraordinário» para algumas firmas situadas em posições convenientes no espaço" (ABLAS, 1982, p. 92-93).

Desta forma, temos avaliado algumas teorias dos lugares centrais, que com sua manifestação e minuciosidade dos estudos influenciam na realidade atual, falando de uma área urbana mais complexa, na medida em que os anos passam. Seguidamente, vem a análise do centro econômico, que segundo a teoria os lugares centrais é uma característica importante para o desenvolvimento das cidades.

2.1.2 **Centro Econômico**

Depois de analisar os estudos das áreas centrais podemos enfatizar a exploração da manifestação dos centros econômicos, principalmente o financeiro. A constituição dos centros econômicos faz parte das "estratégias que incluem a forma espacial, a sua lógica, filtrando o social" (DA ROCHA, 1999, p. 163). Nos centros das grandes cidades é possível que as áreas

adquiram um caráter influenciável pela presença de diversas empresas que nela se encontram. Quando existe uma especialização na composição urbana, também aumentam os preços do solo, e para que seja rentável deve-se aproveitar mais adequadamente a utilização do espaço (JOHNSON, 1974).

Para Souza (2003a) as cidades possuem uma «centralidade econômica», e geralmente sua influência sobrepassa os limites político-administrativos. O capitalismo[33] surge na cidade, no centro de uma economia urbana (SINGER, 1990), Castells (1983) vislumbra no nível econômico da centralidade uma correlação entre os elementos econômicos da estrutura urbana, como: a produção, o consumo e a troca, e as relações internas de cada elemento. São, então, necessidades do capital que se redefine na centralidade (ALFREDO, 1999, p. 139), "fragmentando-a em diversos setores e reunindo a mesma através dos interesses e sentidos da produção capitalista". Vinuesa explica a influência no conceito:

> O modo de produção capitalista, com as fábricas como um de seus elementos básicos faz que a cidade converta-se num ente produtor e para que essa qualidade se destaque, ao menos formalmente, incluso sob suas funções essenciais de centralidade […] As empresas mercantis e financeiras são sempre favorecidas pela concentração e pela proximidade física que facilitam os contatos pessoais e empresariais, participam também na transformação da hierarquia social e na distribuição do espaço urbano de acordo agora, dentro da lógica capitalista, com o reparto do dinheiro ou do poder econômico (VINUESA, 1991, p. 75, tradução nossa).

A maioria das capitais possui uma área comercial e de negócios que pode estar caracterizada pelo aparecimento de arranha-céus ao longo de avenidas retilíneas e alturas diversas (ROCHEFORT, 1998), formando assim o «Distrito Central de Negócios» ou *Central Bussines Distric* no inglês, estabelecendo as siglas CBD. Beaujeu-Garnier (1997, p. 392) o descreve como "o local onde se reúnem as atividades que dirigem e que relacionam, tal como das que visam dar à população a possibilidade de satisfazer as suas mais elevadas exigências". O CBD costuma acolher atividades terciárias de espacialização e sofisticadas na sua maioria, apresentando um status alto segundo as características socioeconômica da população que a frequenta (SOUZA, 2003a). Castells (1983, p. 84) liga as funções do centro de negócios com a metrópole em escalas nas rotas comercias, dessa maneira "trata-se das «*gateway cities*[34]» como forma urbana da economia de tráficos, início de uma íntima conjunção entre a

[33] O termo de capitalismo será mais bem tratado no Capítulo 4.
[34] Definido como os pontos de chegada e saída de um país, podendo encontrar-se nos aeroportos ou portos importantes, realizando intercâmbio de mercadorias.

burocracia comerciante local e os homens de negócios imperialistas e seu aparelho protetor" (ver Mapa 4). A função comercial do centro é auxiliar aos grandes mercados com a venda de produtos especializados (CASTELLS, 1983). Saskia Sassen constitui a definição do centro financeiro internacional:

> Os centros financeiros internacionais de muitos países ao redor do mundo, cada vez mais cumprem funções de *gateway* para a circulação interna e externa tanto de capital nacional e estrangeiro. A incorporação de um número cada vez maior desses centros financeiros é uma forma pela qual o sistema financeiro global se expande: cada um desses centros é o nexo entre a riqueza do país e do mercado global e entre investidores estrangeiros e oportunidades de investimento no país (SASSEN, 2001, p.173, tradução nossa).

A atividade financeira tende-se a localizar nas áreas centrais, conformando um "centro de decisão que exerce um papel de controle, maior ou menor, sobre as atividades econômicas das cidades subordinadas e de suas respectivas áreas de influência" (CORRÊA, 1989, p. 17). Nesta ordem, seu objetivo de articular e facilitar a mobilidade; também pode fragmentar e desintegrar o espaço urbano com a presença de grandes avenidas que dificultam o passe livre dos pedestres, ciclistas e todos aqueles que não têm acesso a um veículo privado (SPOSITO, 2010).

Para o caso de Lima, o Centro Financeiro, pela importância e facilidade de acessos, ficou – inicialmente – no mesmo centro antigo da cidade. As sedes dos bancos mais sobressalentes localizaram-se ao redor da desaparecida muralha com prédios de estilo arquitetônico barroco e neoclássico como pode-se observar nas Fotografias 8 e 9. Entre os quais podemos mencionar o Banco Internacional del Perú – hoje Interbank –, os que foram o Banco Popular, Banco de Lima, a Companhia de Seguros Atlas, Banco Central de Reserva, Banco Italiano de Lima – que na atualidade é a sede do Banco de Crédito del Perú –, assim temos a Bolsa de Valores que ainda encontra-se nessa localidade.

Fotografia 8. Bolsa de Valores de Lima. 2012. Autor: Jornal *El Comércio*.

Fotografia 9. Sede do Banco de Crédito del Perú 2012. Autor: José Garra

Os projetos da Prefeitura de Lima têm preferência por embelezar o Centro Antigo para fins turísticos, a qual ajuda no aspecto da seguridade e do paisagismo cultural, obtendo ruas exclusivas para pedestres, já que é proibida a entrada aos ônibus de transporte público, com acesso limitado só para serviços de transporte brindados pela mesma Prefeitura e transporte privado, com o fim de não acumular muita congestão veicular, contaminação atmosférica e sonora.

Sassen (2001) acrescenta a possibilidade de dispersão geográfica pela influência e avanços nas novas formas de organizações e tecnologias. O atual CF de San Isidro apresenta prédios mais ostentosos e modernos do que pode permitir-se construir no centro antigo, já que por lei os prédios antigos com contexto histórico devem conservar sua estrutura arquitetônica inicial. Um exemplo da aparência destes modernos prédios, podemos visualizar na Fotografia 10, onde as sedes de quatro bancos e um prédio de escritórios podem sobressair-se no alto da cidade; observa-se também a importância da Avenida República de Panamá (do lado esquerdo da fotografia) e a Avenida Canaval Moreyra que atravessa a anterior. A importância do atual CF radica na concentração de capital de 47,4%, em comparação com o resto do país, e o Centro Antigo ocupa o segundo lugar com um 14,1%[35].

[35] Dados resultados da entrevista ao representante geral de mercados financeiros, laboral e privados Andrés Zacarias Cámac do Ministério de Economia e Finanças do Peru.

Fotografia 10. Vista panorâmica dos edifícios no CF em San Isidro. Autor J. Gonzales.

2.1.3 **Redefinição urbana de centralidade**

Anteriormente foi elaborada a definição da centralidade, como foi desenvolvida no início dos estudos da Geografia Urbana. Na atualidade, muitas coisas têm mudado no âmbito do urbano, de acordo com a evolução da racionalidade das pessoas. O crescimento das cidades conduziu a contemplar a centralidade não como o único foco de atenção e concentração de atividades, já que também aumentou o consumo de produtos e serviços, desse jeito definimos a centralidade refletindo a "ideia de concentração, quer tenhamos um centro urbano, quer tenhamos dele uma expressão territorial múltipla" (SPOSITO, 2010, p. 205). Sposito (2010) redefine a cidade em função de quatro dinâmicas:

a) As novas localizações dos equipamentos comerciais e de serviços concentrados levam a mudanças na estrutura, e no papel do centro principal ou tradicional, o que provoca uma redefinição do centro, da periferia e da relação centro-periferia;

b) A rapidez das transformações econômicas que marcam a passagem do sistema produtivo fordista para formas de produção flexíveis impõe mudanças na estrutura interna das cidades e nas relações entre as cidades de uma mesma rede;
c) A redefinição da centralidade urbana não é uma dinâmica nova, porém adquire novas dimensões se considerarmos o impacto das transformações atuais, não somente nas metrópoles e grandes cidades, mas também nas cidades de média importância;
d) A difusão do uso do automóvel e do aumento da importância do lazer e do tempo destinado ao consumo reorganizam o quotidiano das pessoas e a lógica de localização dos equipamentos comerciais e de serviços.

A nova centralidade é conhecida como um processo de descentralização na lógica da produtividade, do trabalho e do consumo, que movimentam fixos e fluxos atribuindo novas dinâmicas ao espaço urbano (ALFREDO, 1999; DA SILVA, 2006). Existe nessa situação uma organização dos centros, na qual os maiores dominam os menores, dependendo da quantidade de atividades compreendida no centro determinará o nível de influência entre os dominados e dominadores (ABLAS, 1982).

2.2 DESCENTRALIZAÇÃO

Com a nova centralidade surgiu no formato urbano diversos núcleos que foram aparecendo ao longo da área urbana. Os efeitos da descentralização dependem “do grado de controle centralizado e da internalização por parte das unidades componentes, de pautas de comportamento social” (YUJNOVSKY, 1971, p. 42). Tendo em conta que, do ponto de vista espacial, “a concentração e centralização do capital propiciaram movimentos de concentração, desconcentração e reconcentração espacial dos capitais fixos” (SPOSITO, 2004, p. 223). A descentralização deslocará as responsabilidades no domínio do planejamento, segundo novos comportamentos (DAMIANI, 1999). Lefebvre (1976) justifica o fato que os centros podem-se destruir pela saturação, mas podem remeter em outra centralidade.

Os subcentros serão as “aglomerações diversificadas e equilibradas de comércio e serviços, que não são o Centro Principal”, encontrando-se submetido a brindar papéis para

uma parte da cidade enquanto o centro principal deve cumprir para toda a cidade (VILLAÇA, 1998, p. 293). De maneira que, a maior variedade de comércio e serviços num centro, deve dispuser a menor quantidade de número de viagens do consumidor para satisfazer suas necessidades (VILLAÇA, 1998), compreendendo a ideia inicial do Christaller da teoria dos lugares centrais. Apresentam-se, então, relações inexoráveis entre o centro e os subcentros, ou podem ocorrer rivalidades e competições entre si, e na maioria dos casos, não podem se complementar. Para Villaça (1998) só pode existir um centro principal da cidade, mesmo que existam mais centros ou subcentros, como foi a pergunta feita no trabalho de campo relacionado à área que consideravam central de Lima para os entrevistados, responderam contundentemente – 91% –, que consideravam o Centro Antigo. Como menciona Frúgoli:

> A questão da revitalização urbana das áreas centrais está conectada, por sua vez, ao surgimento de outros subcentros, ou, sob outro prisma, à configuração de um contexto multipolar, dentro do qual o centro tradicional passa a competir com os demais, principalmente do ponto de vista econômico. O processo de expansão metropolitana, portanto, torna a questão da centralidade ainda mais complexa. Em alguns casos, os subcentros guardam certas relações de complementaridade com o núcleo central, mas passam muitas vezes a competir economicamente de forma mais acirrada com o centro tradicional, de modo a se tornarem ou almejarem se tornar os 'novos centros' (FRÚGOLI, 2006, p. 26).

Os fatores que compõem o condicionamento das áreas centrais também vão denotar uma mudança no desenvolvimento urbano, e na composição da população, já que, o "desenvolvimento é mudança, decerto, uma mudança para melhor", na qual "se está diante de um autentico processo de desenvolvimento sócio-espacial quando se constata uma melhoria da qualidade de vida e um aumento da justiça social" (SOUZA, 2003b, p. 61). Nessa evolução, ocorrem diversos fenômenos, um deles é a fragmentação do tecido sociopolítico-espacial. Muitas vezes, o centro antigo é aproveitado por uma população conformada geralmente pelas classes populares (VILLAÇA, 1998). Das enquetes feitas no trabalho de campo, em resposta à pergunta se o Centro Histórico de Lima teve alguma mudança, 71% das pessoas responderam que sim, 20% falaram que não mudou e a porcentagem restante não opinava (ver apêndice B). Esta pergunta está justificada de forma que ainda se efetuam câmbios consideráveis no Centro Antigo, além de os prédios antigos devem conservar sua arquitetura, no aspecto da funcionalidade urbana, e se apresentam mudanças.

Existem diversos fatores pelos quais um centro procura outra localidade, possibilitando-se como uma medida das empresas "visando eliminar as deseconomias geradas pela excessiva centralidade na área central, ou pela aparição de fatores de atração em áreas não centrais" (CORRÊA, 1995, p. 45). Seja qual for a motivação para realizar a movimentação, continua a presença de um centro e a redefinição de seu significado. A necessidade da procura de outro espaço diferente ao centro histórico é fundamental, já que, a expansão dessa área a fará mais acessível (CARLOS, 2007).

As forças concentradoras e difusoras[36] intervêm na constituição das cidades sob os núcleos urbanos. As forças difusoras são "consequência do próprio desenvolvimento urbano e põem de manifesto a vocação intrínseca da cidade que serve e organiza a uma área circundante" (VINUESA, 1991, p. 156), expressado pelas "novas localizações para a realização da função residencial" (SPOSITO, 2010, p. 210), na medida em que ocorrem novas instalações de equipamentos comerciais e de serviços na periferia. As forças concentradoras resultam do "processo econômico e do processo social, e tanto que podem estar subordinadas às regularidades do processo de produção" (SANTOS, 2006, p. 194). Elas se encontram vinculadas, à medida que, no caso de ter forças concentradoras, sempre virão as forças difusoras. Desta forma, podemos falar de distintos tipos de forças exercendo-se numa área que podem tornar parte da periferia, ou o que antes era considerado periferia pode se tornar centro (SOJA, 1993). No futuro, vamos enxergar a constituição das redes que são ao mesmo tempo concentradoras e dispersoras, destruindo e/ou criando novos espaços (SANTOS, 2006).

2.2.1 **Mobilidade do centro**

O deslocamento do centro representa uma transformação do espaço urbano, na medida em que, no processo de produção do espaço, se geram centralidades móveis diferenciadas em função do deslocamento do comércio, serviço e lazer (CARLOS, 2007). Geralmente é a redução dos custos pelas distâncias que provocam este processo de descentralização, seguindo a trajetória do centro à periferia (YUJNOVSKY, 1971). Sposito diz:

[36] Existe um debate entre forças centrípetas e centrífugas entre diferentes autores, porém, em vista que na ciência física a força centrífuga não é uma força em realidade, é melhor usar a terminologia de concentradoras e difusoras.

> À medida que novos centros vão sendo implantadas (*shopping centers*, centros empresariais ou de negócios, centros de eventos etc.) e novas centralidades vão se constituindo, as contradições entre o que é central e o que é periférico se acentuam, porque o processo de reprodução espacial ocorre reforçando a hierarquia entre os lugares, uma vez que a constituição de novas centralidades realiza-se por meio da criação de espaços de dominação que expulsam para a periferia seus antigos habitantes (SPOSITO, 2004, p. 306).

Harvey (1977, p. 58) aponta que "as mudanças na localização da atividade econômica dentro de uma cidade significam mudanças na localização das oportunidades de trabalho". Nessa percepção, esta mobilização do espaço muda também o fluxo de capital, transformando os usos e funções das áreas que continuam formando parte do fluxo do valor de troca (CARLOS, 2001). Sposito analisa três processos aos quais podem ter inerência à mobilização do centro, estes são:

> Em primeiro lugar, os interesses de valorização fundiária e imobiliária de novas zonas manifestam-se sobre o limite da cidade, seja através da atribuição de uso urbano do solo a espaços que não eram funcionalmente urbanos, seja pela atribuição de novos usos urbanos, mais modernos e valorizados, a zonas já incorporadas ao tecido urbano. Em segundo lugar, a concentração econômica de grupos de distribuição comercial e de serviços permitiu a construção de grandes equipamentos que respondem, em parte, às exigências trazidas pelas novas localizações residenciais e produzem, parcialmente, novos fluxos no interior da cidade em função de novas possibilidades e formas de consumo que resultam dessa nova localização. Esses dois processos, cujos interesses se articulam por meio de novas estratégias de localização dos equipamentos comerciais e de serviços no interior da cidade, encontram ainda disponibilidades fundiárias ou imobiliárias resultando de uma terceira dinâmica: as transformações recentes da política de localização industrial, causadas pela passagem de formas de produção fordistas (grandes equipamentos industriais ao longo de grandes eixos de circulação, geralmente nas periferias urbanas) a formas de produção flexíveis (diminuição das zonas destinadas à produção e apropriação de novas localizações em zonas urbanas ou não urbanas) (SPOSITO, 2010, p. 206).

A procura de uma área rentável para a empresa de qualquer setor é sempre a razão principal para procurar outros espaços que se converterão em novas centralidades, aproveitando a situação na rede de fluxos que apresenta a metrópole. Um caso emblemático aconteceu em São Paulo, na marginal do Rio Pinheiros que se transformou num grande eixo de negócios e consumo, que para os anos 1990 aumentou de tal maneira que se tornaram os primeiros prédios na Berrini, a costa de remoções de assentamentos humanos (FIX, 2001).

2.2.2 **A rede urbana e sua circulação**

O termo de rede apareceu no começo do século XIX, definindo-se como a aproximação dos lugares e os homens, sendo a rede a que permite a circulação e fluxos de mercadorias, dinheiro e pessoas (DIAS, 2003). Para Ablas (1982) a rede se associou inicialmente com a ideia de serviços, seja pela aparição do telefone e eletricidade, atribuindo-se velocidade com a aparição no século XX das telecomunicações e transportes, mas agora, se vê [a rede] com a ideia de transação entre uma economia de mercados e o Estado. Porém, o significado de rede relaciona-se a uma constituição de centros urbanos articulados entre si. Corrêa manifesta a seguir três condições mínimas que deve ter uma rede:

> Primeiramente, por tratar-se de uma sociedade vivendo em econômica de mercado, com transações comercias envolvendo bens produzidos localmente e bens produzidos externamente. Isto pressupõe uma mínima divisão territorial do trabalho. Em segundo lugar deve haver pontos fixos no espaço onde, de modo permanente ou temporário, as transações são realizadas. Esses pontos fixos, por outro lado, tendem a apresentar outras atividades que garantem a possibilidade das transações serem realizadas. Em terceiro lugar deve haver um mínimo de interações entre esses pontos fixos, interações que refletem e ratificam uma especialização produtiva entre eles (CORRÊA, 1999, p. 94).

Rochefort (1998, p. 13) discerne um modelo de rede urbana regional, que se formou depois dos estabelecimentos das cidades e após sua fase de dispersão urbana, nessa lógica, "o desenvolvimento progressivo da concentração econômica modelou um arcabouço hierarquizado cuja unidade não é a cidade, mas é a rede regional", ele compreende a rede composta:

> Em primeiro lugar uma série de pequenos centros que asseguram as relações locais, isto é, que fornecem aos seus habitantes, e aos de uma zona de influência limitada, aos seus arredores imediatos, serviços correntes no domínio dos comércios não-alimentares (as lojas de calçados, de roupas), no domínio da saúde (clínicos gerais, farmacêuticos, dentistas), no domínio da instrução. Na parte mais próxima da capital regional, esses centros estão em relação direta com ela: se seus habitantes ou os de sua pequena zona de influência têm necessidade de um serviço que não se encontra no centro local, eles recorrem diretamente aos da capital regional. Ao contrário, nas zonas mais afastadas dessa capital, mas dominadas por ela, a distância maior permite a instalação de centros intermediários, mais bem dotados que os centros locais em alguns serviços semi-raros, tais como certos comércios de uso menos corrente – por exemplo, os médicos especialistas nas especialidades mais praticadas. Exercendo sua influência sobre um espaço mais vasto que a simples zona de influência dos centros locais, eles dividem

> o espaço regional, definido pelos serviços mais raros da capital regional, em unidades de organização intermediárias, podendo receber a denominação de «sub-regiões» (ROCHEFORT, 1998, p. 30).

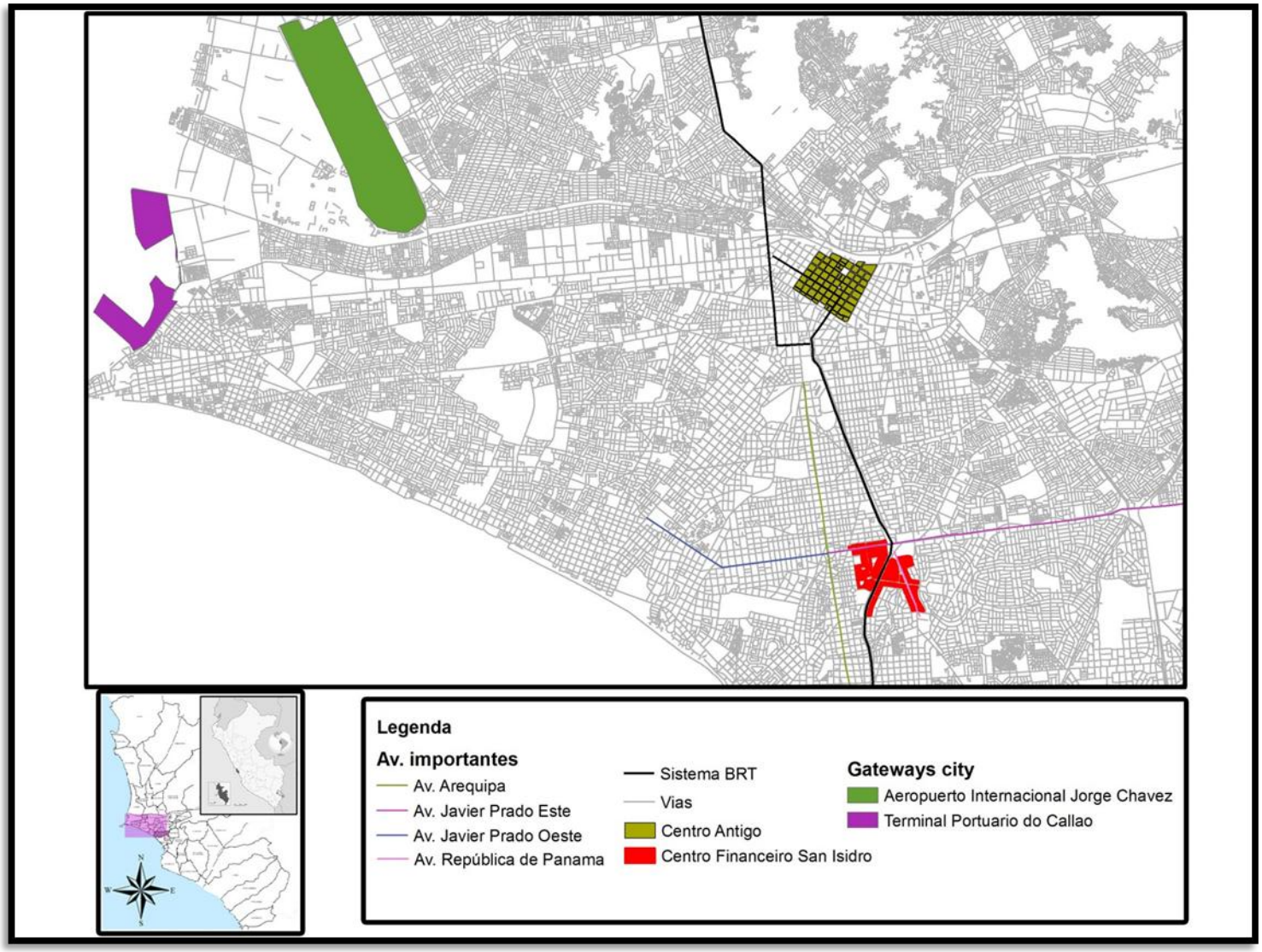
A centralidade se encontra associada com a organização dos sistemas de transporte e comunicações, assim, como tudo o que é preciso para usufruir a acessibilidade (SPOSITO, 2010). Atingir uma proximidade e acessibilidade é importante no sistema urbano, da forma como as pessoas chegam às oportunidades de trabalho, recursos e serviços, o preço é alto, mas é válido se as distâncias se encurtam (HARVEY, 1977). Johnson (1974) enfatiza que não é uma casualidade que o Distrito Central de Negócios se encontra localizada muitas vezes dentro de um circuito do sistema de transportes, como as ferrovias, ônibus públicos em massa ou conjunto de grandes estradas. Usualmente as sedes centrais de grandes empresas estão à procura dos vínculos nacionais e internacionais, é dizer, conectar a sede da empresa com estradas que conectem todo o país.

No caso peruano se pode falar da estrada Panamericana Norte, Panamericana Sur e Carretera central que unem os diferentes pontos do país, e por terra também chegam a algumas cidades sul-americanas. Da mesma forma, existem outras saídas e/ou entradas internacionais como são o Aeroporto Internacional Jorge Chaves e Porto de Callao. O CF de San Isidro aposta por ter rotas de acesso, às mencionadas estradas e vias que conectam com o aeroporto e o porto, – pontos *gateways* tratados no subcapítulo de centro econômico –, por uma das avenidas mais importantes como é Javier Prado, que pode ser observado no Mapa 4.

Justamente, referente ao Aeroporto Internacional de Lima, Juan Carlos Dextre[37] aponta sua inquietude por tornar a região financeira de San Isidro (a área de estudo) um centro financeiro, não só de Lima ou do Peru, mas de nível sul-americano. Existe um projeto, na qual, Dextre sugere unir o aeroporto a um sistema de metrô até o centro financeiro, aproveitando a posição central de Lima em relação ao continente, de tal maneira que as pessoas que chegam ao aeroporto demorem 15 minutos para chegar e conceber sua reunião no CF e retirar-se do mesmo jeito que compareceu. Desta maneira, o transporte público vai converter ao CF de San Isidro em um centro de negócios de grande envergadura.

[37] Funcionário entrevistado, especialistaem temas de engenharia urbana, que já forma parte do *staff* do *Protransporte*, órgão da Prefeitura de Lima que controla o sistema de transporte na cidade, encargo da execução do primeiro corredor BRT Metropolitano, no dia 12 de janeiro de 2012.

Mapa 4. **Deslocamentos entre o Centro Financeiro San Isidro, Centro Antigo, Aeroporto Internacional e Terminal Portuario do Callao**



Fonte: Sistema de vias pela base de dados do INEI, 2007. Elaboração própria, 2013.

A pergunta feita nas entrevistas aos funcionários das empresas financeiras[38] sobre se a localidade atual de sua empresa – que se encontra dentro do CF de San Isidro –, é a ideal para atingir o sucesso, eles responderam:

- Para mim é a melhor. Estamos muito centrais, perto dos fundos de pensões, com fundos mútuos, com bancos, hotéis... Acho que é a melhor zona para trabalhar (Corretora de Bolsa Agente de bolsa[39]).
- Sim, por que se encontra dentro do centro financeiro (Banco[40]).
- Desde que saiu do centro de Lima por temas de crescimento geográfico da cidade em si, passou a ter sua sede principal em San Isidro por dois motivos principais, as vivendas dos donos que estão ao redor da empresa, todos foram e são terrenos próprios, depois esta zona de San Isidro foi se tornando a melhor zona central e financeira na cidade de Lima (Companhia de seguros [41]).

Os três funcionários das empresas responderam que não tem pensado trocar de localidade, já que até o momento se encontram satisfeitas com a área. Enquanto a acessibilidade dos transportes, eles ressaltam a importância do Sistema BRT Metropolitano (ver Fotografia 9) e outras vias importantes na zona, mas também sinalizaram alguns problemas de trânsito. Eles responderam:

- Temos o Metropolitano [BRT] a uns blocos com a Via Expressa. Estamos de frente à Avenida Javier Prado, que é uma via importantíssima. Estamos a uns blocos da Via Expressa [Av. Paseo de la República] que nos leva diretamente à mesma via ou nos leva ao mar (circuito de praias). Pela Javier Prado também nos leva à Estrada Central, seja Estrada Sul ou ao Norte (Corretora de bolsa).
- San Isidro está, por dizer, quase no meio de Lima, porém o fato de ter muitos bancos e que a zona não esteja preparada faz com que seja complicado deslocar-se. Por exemplo, não há vias de grandes acessos (com exceção da Via Expressa, mas se um vem de outro lado não tem), porque eu posso esperar mais de 30 minutos para passar um bloco, ainda tem que melhorar as vias. A Avenida Javier Prado também colapsa em horário de pico (Banco).
- É fácil atravessar fora do horário de pico, o que resulta difícil para o transporte privado encontrar acesso aos estacionamentos, ou são poucos ou muito caros (Companhia de seguros).

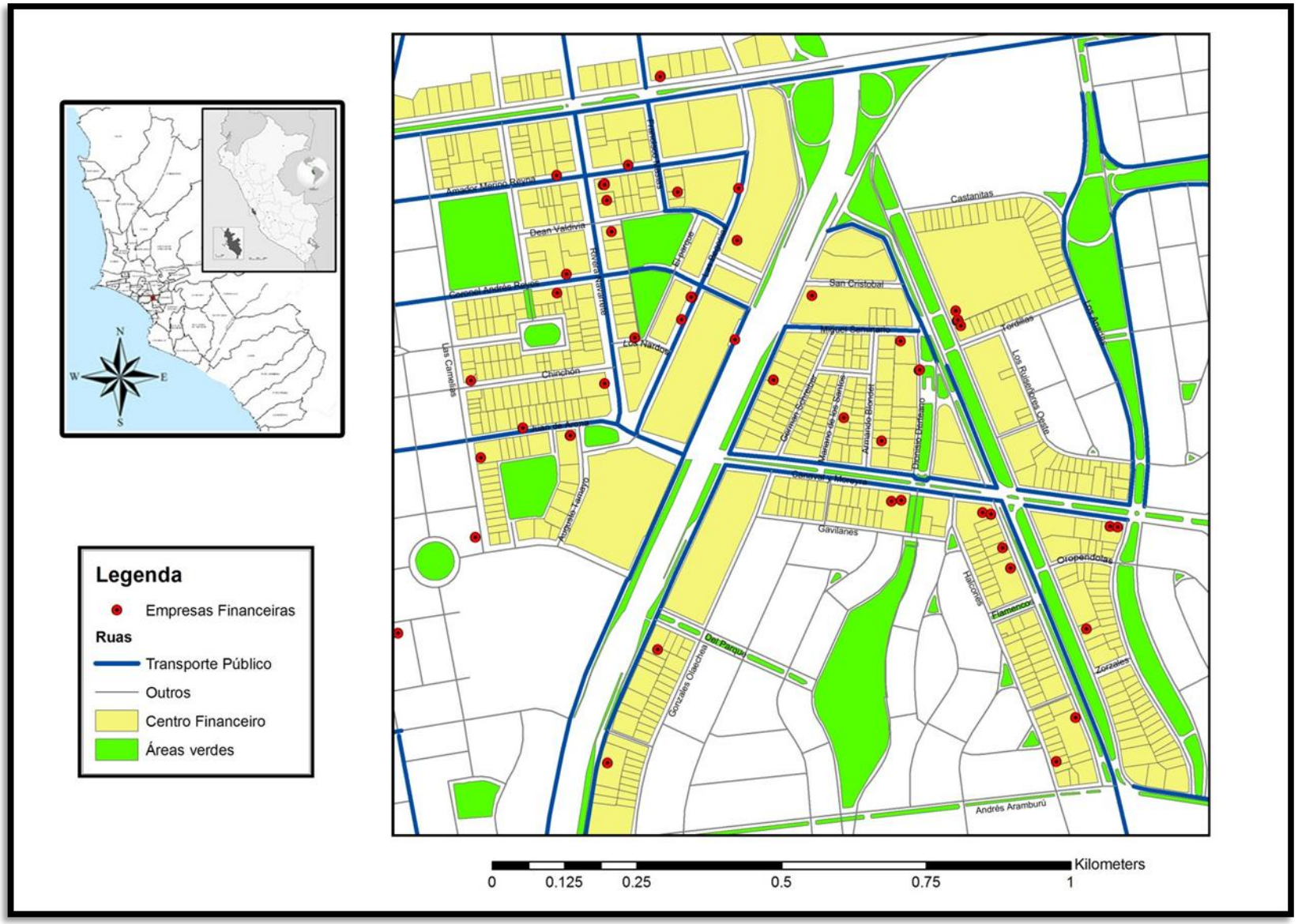
[38] As empresas financeiras que aceitaram responder as perguntas foram: um Banco (Scotiabank), uma Corretora de Bolsa (Interligo), e uma Companhia de Seguros (Rimac).
[39] Entrevista realizada no dia 18 de dezembro de 2012, ao gerente de *treading* Edgardo Suárez da Corretora de bolsa Interligo.
[40] Entrevista realizada no dia 20 de dezembro de 2012, ao encarregado do desenvolvimento e estratégia de canais Felipe Bedoya Garland do Scotiabank
[41] Entrevista realizada no dia 29 de janeiro de 2013, ao chefe de infraestrutura Cesar Perez Reyes da Companhia de Seguros Rímac.

De acordo com as enquetes à população que frequenta o CF, vieram de distintos pontos de origem da capital: Lima Centro, Lima Sul, Lima Norte e Lima Leste (ver gráfico 6). 44% são de distritos próximos, sendo composta pela área denominada de Lima Centro (que inclui San Isidro); 26% vêm de Lima Sul, 18% são de Lima Norte, 11% de Lima Leste, e 1% não especificou sua origem. Em relação aos tempos de viagens: 42,5% se descola em menos de 30 minutos, 40% entre 30 minutos e 1 hora, e 17.5% demora entre 1 e 2 horas. Enquanto à modalidade de transporte eles utilizam diferentes meios: 1,3% escolheu ir a pé, outro 1,3% usou a bicicleta como meio de transporte, 11,3% utilizam o serviço de táxi, 32,5% prefere o transporte público de qualquer tipo[42], 20% utiliza o sistema BRT «Metropolitano», 6,3% combina os dois últimos [ônibus e Metropolitano], 25% opta por deslocar-se com seu próprio veículo, e 2,5% vão de trem e ônibus, já que não existe uma conexão direta do trem ao CF. Sendo que, os horários de entrada – para os que estudam ou trabalham – são em horário de pico, entre 8 e 9 da manhã, para 62% dos entrevistados; e, para 37% tem horário de saída entre as 18 e 19 horas, outro horário de pico.

Existe uma forte demanda de transporte público no CF de San Isidro. Ao longo das entrevistas com os funcionários de empresas financeiras e pessoas que frequentam a área – no trabalho de campo –, qualificaram a área com problemas no tráfego, tanto para as pessoas que viagem em seus automóveis particulares quanto as que utilizam o transporte público. No Mapa 5 podemos observar as vias pelas quais são permitidas o trânsito de transporte público, desta maneira evidenciamos o deslocamento difícil que deve apresentar em razão de vias estreitas – como as ruas Amador Merino Reyna, Coronel Andrés Reyes, Juan de Arona, Rivera Navarrete, Francisco Masias e Las Begonias, do lado esquerdo do BRT; e, do lado direito temos ruas, como Canaval y Moreyra e Miguel Seminario –, que se encontram dentro do CF.

[42] Em Lima existem três tipos de ônibus de transporte público: os maiores são os ônibus, seguem as «*Custers*» de menor tamanho que os ônibus, e as «camionetas rurais» de tamanho similar a uma minivan. Além destes, também se encontram o serviço de coletivos, similar a um táxi, mas encarregam-se de levar diferentes passageiros a um destino em comum.

Mapa 5. **Avenidas para o Transporte público dentro do Centro Financeiro de San Isidro**

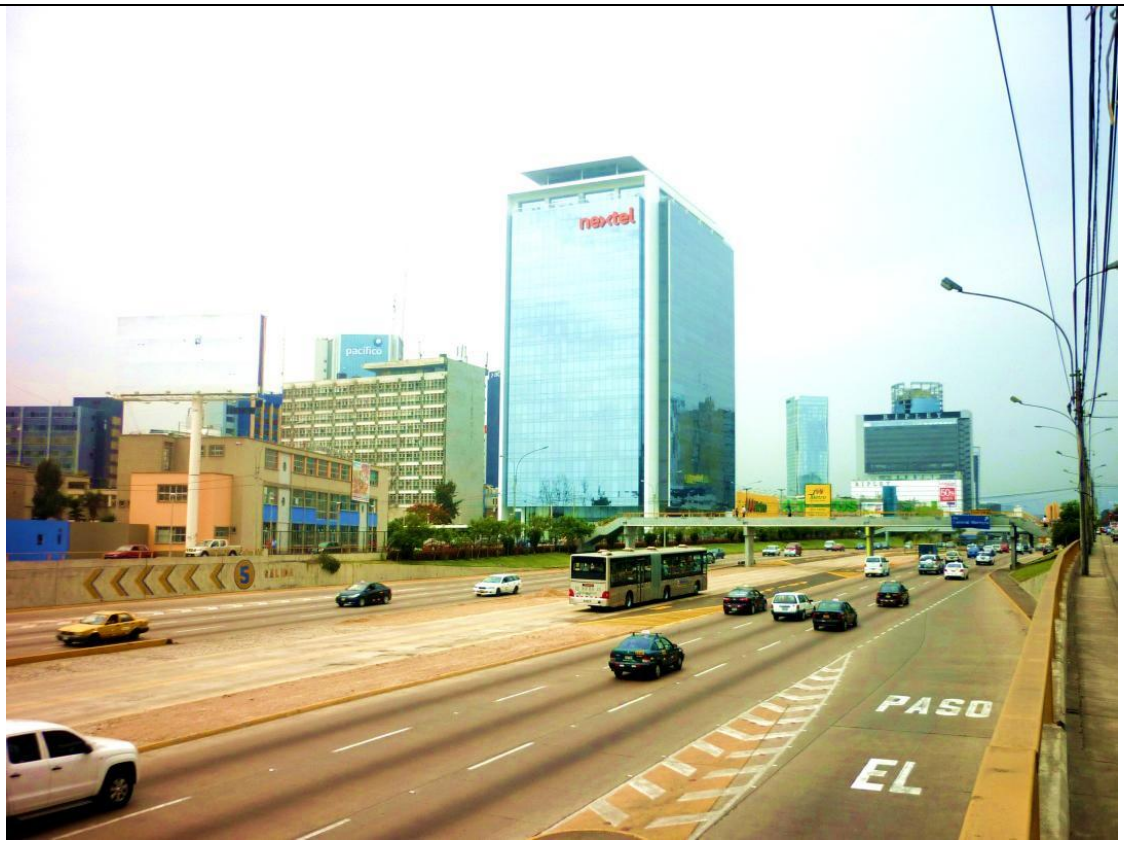


Fonte: Gerencia de Transporte Urbano. Elaboração Própria, 2013.

A abordagem sociológica do transporte urbano concilia a exploração dos processos de produção e reprodução com as formas específicas do uso do espaço de circulação (VASCONCELLOS, 1996). Ele tem por finalidade "descrever e analisar a oferta, operação e uso (demanda) das estruturas e dos meios de circulação, frente às necessidades da produção e da reprodução" (VASCONCELLOS, 1996, p. 17). A circulação se apresenta como necessidade da reprodução de grupos e classes sociais, que são condicionadas por fatores sociais, econômicos, políticos e culturais que variam de uma sociedade para a outra (VASCONCELLOS, 1996). Ele também influência diretamente com a qualidade e eficiência da movimentação de pessoas e mercadorias. O papel do transporte no desenvolvimento econômico é fundamental, nele se inserem o papel das distâncias, já que ao ampliar seu investimento lhe permite reduzir os custos (SEGUI, 1991). Assim, o sistema de circulação é essencial para a mobilização da força de trabalho, permitindo essa acessibilidade a seus centros laborais e suas residências (VASCONCELLOS, 1996).

Rómulo Chinchay[43] manifesta que existe uma relação umbilical entre o transporte e o uso do solo, de maneira que os dois sistemas vão de mãos dadas, quando se cria um imediatamente se produz o outro. Por exemplo, o eixo Paseo da República é o âmago econômico financeiro de Lima, e uma vez que construíram a Vía Expresa causaram uma grande acessibilidade, e empresas imobiliárias imediatamente tem construído prédios. Entre eles existe uma influência recíproca entre o desenvolvimento imobiliário econômico financeiro e o sistema de vias e transporte. A construção do Sistema BRT tem melhorado essa acessibilidade, e pode ser por isso, que as empresas seguem considerando a zona digna de investimento (ver Fotografia 11).

[43] Personalidade entrevistada no dia 9 de janeiro de 2012. É especialista na área de engenharia dos transportes e participou de importantes projetos da Prefeitura de Lima.

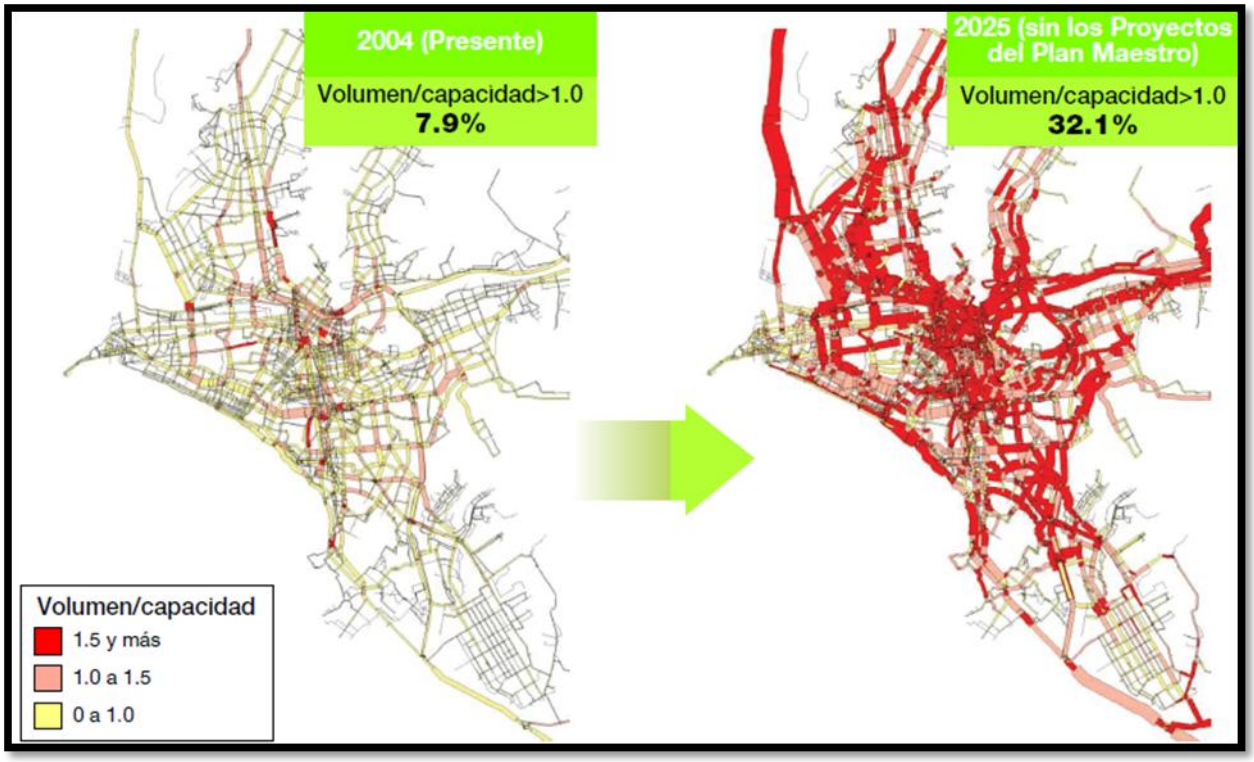


Fotografia 11 Via Expressa e o Sistema BRT Metropolitano no centro financeiro de San Isidro. 2013. Autora: Elizabeth Pastor.

Formam-se, assim, as redes de transporte que constituem o sistema arterial da organização regional, possibilitando a circulação de fluxos entre pessoas, mercadorias e até informações (SEGUI, 1991). Dessa maneira "as medidas de acessibilidade e centralidade permitem conhecer a hierarquia dos vértices da rede" (SEGUI, 1991, p. 55). No gráfico 7 podemos conceber a ideia que sem nenhum projeto de melhoria no transporte, nós enfrentamos o caos, e a excessiva demanda, sem uma frota de unidades de transporte que possam satisfazer as necessidades de deslocamento na cidade.

Yujnovsky (1971) entende o peso que age o transporte na estruturação urbana ao comparar as cidades no seu início com as realidades atuais; agora existem grandes estradas, e com elas, o aumento de veículos (públicos e privados) piorou as condições do tráfego.

Gráfico 7. **Demanda do transito em Lima metropolitana.**



FONTE: Plan Maestro de Transporte Urbano para el área metropolitana de Lima y Callao. 2004

Vinuesa (1991) agrega que, se bem no começo as cidades cresceram à beira dos rios, agora as novas redes de transporte facilitam a multiplicação no crescimento das cidades. Ao melhorar as infraestruturas e os meios de circulação, também propiciou a "desconcentração espacial de parcela das atividades produtivas, por um lado, estimula e cria, por outro, condições favoráveis a uma maior centralização espacial" (SPOSITO, 2004, p. 254). Rochefort analisa a função dos ônibus no fluxo e criação de limites, ao afirmar que:

> Ao descrever as redes urbanas vê-se com que precisão os serviços de ônibus quadravam com os limites das regiões e sub-regiões. Consideraram-se, a partir de uma cidade, as linhas de ônibus que servem a outras cidades tão ou mais importantes que ela, obteremos, acrescentando as aglomerações terminais, um mapa que configura aproximadamente os limites da zona de influência dessa cidade. Quando uma aglomeração terminal é servida por ônibus que provêm de vários centros, é preciso considerar o número recíproco de ônibus de cada um dos centros para essa aglomeração a fim de decidir sobre sua vinculação a uma ou outra esfera de influência (ROCHEFORT, 1998, p. 16).

Não somente se considera o transporte desenvolvido na cidade de maneira horizontal, como assinala Johnson (1974), senão será de igual importância o transporte vertical, como é a

comunicação entre os andares de um prédio alto – conhecido como arranha-céus –, nesse caso a figura do elevador é muito importante para o funcionamento do sistema do trabalho. Estes prédios oferecem grandes vantagens ao permitir que distintas empresas compartilhem uma área, criando relações no mesmo prédio (JOHNSON, 1974, p. 162).

2.2.3 **Policentralidade**

A multicentralidade se diferencia da policentralidade porque, a primeira se dá quando existem mais de um centro, no segundo caso falamos de diferentes níveis de especialização e importância entre esses centros (SPOSITO, 2010), em ambos os casos não falamos de um único centro. O antigo centro sobrepovoou-se e criou novos espaços, dispersando-se em centralidade parciais e móveis (DA ROCHA, 1999; LEFEBVRE, 1999). Lefebvre (1999, p. 46) afirma que "todo espaço urbano foi, é, e será, concentrado e poli(multi)cêntrico".

Um exemplo de policentralidade é a presença de supermercados, hipermercados e/ou *shopping centers*, que representam um amplo poder de concentração e rentabilidade espacial, demonstrado no volume de vendas por unidade de cada negócio. Eles manifestam a "alta concentração de capital no setor imobiliário" (VILLAÇA, 1998, p. 307), produzindo um grande foco de empregos e deslocamentos. Transformam-se em centros de consumo de bens e serviços, estabelecendo as relações entre as cidades de uma região (SPOSITO, 2004). Esta questão visa aferir o acontecido em Lima, e a manifestação do novo centro financeiro localizado no bairro de San Isidro, que se iniciou com o crescimento residencial, desenvolvido no primeiro capítulo, mas pouco a pouco se tornou foco de atração para os investidores financeiros e comerciais. Nossa área de estudo, podemos identificar – na atualidade –, a existência de quatro lojas de supermercado e roupas ou de departamento, muito perto uma da outra, como podemos observar nas Fotografias 12, 13, 14, e 15.

Fotografia 12. Supermercado de alimentos e de acessórios do lar *Metro*, também possui uma praça de alimentação (ao estilo *Buffet*), 2013. Autora: Elizabeth Pastor.

Fotografia 13. Supermercado *Tottus*, venda de alimentos e acessórios do lar, também oferece alimentos preparados (ao estilo *Buffe*t), 2013. Autora: Elizabeth Pastor.

Fotografia 14. Loja de roupas, eletrônicos e acessórios do lar *Saga Falabella*. 2013. Autora: Elizabeth Pastor.

Fotografia 15 Loja de roupas, eletrônicos e acessórios do lar *Ripley*. 2013. Autora: Elizabeth Pastor.

As quatro lojas encontram-se dentro do grupo das mais reconhecidas em nível nacional. Estas se encontram ao longo da Via Expressa na mesma ordem das fotografias, onde a primeira localiza-se ao sul das outras. Pode-se apreciar que as três primeiras ocupam a mesma posição das lojas *Sears Roebuck*, do ano 1957 e o Centro Comercial *Todos* do ano de 1958. No caso das lojas *Tottus* e *Saga Falabella*, estas compartilham o mesmo espaço porque são da mesma companhia, só que o primeiro especializa-se em alimentos e o segundo em roupas; também, mais à frente, se verá o surgimento do *Banco Falabella*, pelo crescimento do grupo *Falabella*, que também se encontra ao redor da área.

Na pergunta referente sob se consideram o CF de San Isidro central para Lima, para o Peru o para América do Sul, os funcionários das empresas financeiras responderam:

- Não posso comparar porque não conheço todos os centros financeiros, só algumas cidades do Chile, Buenos Aires, Brasil e Colômbia, não poderia fazer comparação. Mas, do Peru e de Lima sim, óbvio.
- Agora sim. Antes era o Centro Histórico, ali estavam todos os bancos e as empresas, porém terminou, agora está aqui. Provavelmente no tempo pode-se mudar, se começar a saturar, provavelmente as empresas requeiram maiores espaços.
- San Isidro está deixando de ser central, Lima se expandiu muito, se bem é certo a sede principal pode estar onde se encontra atualmente, necessitamos crescer, há as periferias urgentemente, tem um grande mercado cativo o qual não chega a esta zona por causa da falta de bons meios de transporte e o tráfego, pelo que podemos ter viagens que duram 1 hora dentro da mesma cidade.

A última resposta tem a ver com a pergunta feita às pessoas sobre: que área considera a melhor para investir? 36,3% respondeu que eram as periferias, desse total 20% especificou que seria Lima Norte, tal vez pelo acesso ao sistema BRT; 18,8% declarou que era San Isidro, só 5% mencionou Cercado de Lima (onde se localiza o centro antigo); e o resto falou de outros distritos. Para os entrevistados, 96,3% reconhecem que transitam dentro do CF, uma área de empresas importantes para a economia do país.

A modo de conclusão, podemos proceder a ressaltar a importância da formação dos Centros, não só por que eles foram o início do desenvolvimento urbano, mas porque eles vão se criando em lugares distintos, dependendo da importância da área. É verdade que, como se destacou no presente capítulo, os centros podem surgir em qualquer lugar, mas não se dão por acaso. Neles devem-se evidenciar, ao menos, um tipo de atividade que permita essa distinção, como por exemplo, as atividades da índole financeira criam o centro financeiro. Eles não se compõem só de um setor, é mais comum ver atividades relacionando-se com outros tipos de negócios e que podem se complementar. Em uma área com um número significativo de escritórios, é comum a presença de restaurantes ou lojas de artigos de oficina, por exemplo.

Estes subcentros espalhados ao longo da cidade podem-se conectar com o aparecimento das redes, que vão permitir o fluxo entre eles. Através das enquetes podemos entender que tratamos com pessoas que podem vir de muito longe – dando viagens de até duas horas –, ou de muito próximo – que chegam a dez minutos andando –, utilizando todos

os tipos de modalidade de transporte, é dizer toda uma gama de possibilidades de deslocamentos numa pequena área. O CF de San Isidro foi beneficiado com a construção do sistema BRT, e pela existência de grandes avenidas; mas ainda assim, representa problemas no tráfego que é muito notório quando um se desloca entre um ponto a outro, encontrando uma imensidade de autos que não conseguem-se mexer ou vão muito devagar nos horários de pico.

Na verdade, o CF pode mudar, ou podem criar-se outros Centros Financeiros, talvez existam em outros distritos – como *Miraflores* ou *Santiago de Surco* –, mas ainda não são de grande envergadura para conferir a realidade de outro CF. Como fala a maioria dos empresários, pelo momento a localização é ótima, e satisfaz cabalmente suas necessidades à empresa e aos seus clientes. Pode-se dar evidência da quantidade de torres de escritórios que estão sendo construídas na atualidade, portanto San Isidro está na etapa de apogeu, e ainda falta por detonar e saturar-se, até que não se de um movimento radical, as empresas seguem apostando pelo CF de San Isidro.

A continuação segue com o capítulo da morfologia e tecido urbano do CF de San Isidro, avistaremos os elementos da morfologia, assim como sua forma, funções, estrutura e processos, para finalmente falarmos, no último capítulo da produção, do espaço financeiro e desenvolvimento econômico, social e político do CF de San Isidro.

3. MORFOLOGIA E TECIDO URBANO NO CENTRO FINANCEIRO DE SAN ISIDRO

Pelo Decreto-Lei nº 7113 foi criado o distrito de San Isidro, em 24 de abril de 1931, formado pelas urbanizações San Isidro, Orrantia e Country Club, que antigamente encontravam-se sob a jurisdição do distrito de Miraflores. A mudança ocorreu devido ao incômodo dos mesmos povoadores ao ter de tratar suas necessidades básicas ante o distrito de Miraflores, em razão de que o centro deste distrito era distante para eles. Além disso, a população encontrava-se em crescimento por causa da criação de novas urbanizações. Segundo o censo de habitantes realizado em 1931, San Isidro tinha 2.131 pessoas, e em 1940 já era um total de 8.778 pessoas, um aumento quádruplo em nove anos.

O recorte do distrito é fundamental para a análise porque apresenta uma realidade específica e verdadeira de uma área urbana, com uma estrutura de ruas, praças ou formas em uma escala inferior (LAMAS, 1993), muitas vezes podendo ser diferente da metrópole em geral, como faz menção Carlos:

> O habitante da metrópole não a habita em sua totalidade: a vida urbana é delimitada, dividida em frações tanto espaciais quanto temporais (espaço-tempo do trabalho, do lazer e da vida privada). Convém lembrar que o espaço – noção abstrata – ganha materialidade por meio da prática social que se realiza em determinado lugar, como modo de apropriação desse lugar. Apela para um momento de exterioridade-interioridade (CARLOS, 2001, p. 51).

Deste modo, não vamos enfatizar o distrito todo de San Isidro, mas sim, uma exploração aprofundada do CF, definido e delimitado no primeiro capítulo. Nesse percurso, analisaremos a morfologia urbana, estudando seus elementos como o plano, dividido em rua, quarteirões e lotes; prédios, em sua maioria tratando-se de estilo arquitetônico moderno, e em alguns casos de estilo pós-moderno; e, finalmente, usos de solo da região, predominantemente comercial e financeiro. A população entrevistada encontra-se satisfeita com o desenvolvimento da região. Em seguida falaremos como as formas do CF revelam o passo histórico, através do desenho da área, de linhas, volumes ou cores que o compõem. As funções impõem uma tarefa ou atividade de algo, neste caso o predomínio das empresas

comerciais e financeiras. A estrutura urbana é redefinida pela expansão do território ou transformações do uso do solo, sendo que no ano 2000 começou uma transformação importante para o CF com um novo padrão de estilo arquitetônico. Por processos damos ênfase à centralidade, a qual faz atraente o CF para o deslocamento de novas empresas a esta área. Finalmente trataremos das caraterísticas do tecido urbano do CF de San Isidro, que está mais relacionada à maneira de vida da sociedade urbana, caraterizado pela complexidade, concentração, continuidade e descontinuidade.

3.1 MORFOLOGIA URBANA DO CENTRO FINANCEIRO DE SAN ISIDRO

Por morfologia entendemos a "expressão e receptáculo dos usos, compreendida como ponto de partida e ponto de chegada" (SPOSITO, 1999, p. 87). Para Lamas (1993), o termo «morfologia» é utiliza para designar o estudo da configuração e da estrutura externa de um objeto, em outras palavras, trata-se da ciência que estuda as formas, interligando-as com os fenômenos que lhes dão origem. À medida que a morfologia urbana estuda – essencialmente – os aspectos exteriores ao meio urbano e as suas relações recíprocas, ela interpreta uma paisagem urbana e sua estrutura. Para tanto são necessários estudos relacionados à economia, sociologia, história, geografia, arquitetura e temas conexos. Carter (1974) a define como o "traçado, uso do solo ou a função dos prédios e estilo arquitetônico das construções". Johnson traz a reflexão de que as populações passada e presente "se encontram dentro da morfologia de qualquer cidade", rasgos culturais como crenças religiosas, distribuição de grupos étnicos também influem no "funcionamento geral da vida de uma cidade" (1974, p. 71). Capel descreve a morfologia das cidades como a "diversidade das paisagens urbanas", que "refletem efetivamente, a sua vez, a evolução histórica, a cultura, as funções econômicas e o bem-estar da população" (2002, p. 67). Por exemplo, se forem analisadas as variáveis econômicas, tenderá como resultado a diferenciação de distintos tipos de rendas ao que poder-se-iam manifestar como as paisagens da riqueza e pobreza, vistos através das construções dos edifícios e espaços públicos. A citação de Carlos conecta a morfologia a uma ideia de espaço-tempo, na qual:

> A morfologia, ela própria, revela um espaço-tempo e um ritmo, bem como a possibilidade de realização da sociabilidade. Ela também,

> como virtualidade, revela uma arte: a possibilidade de criação, do extravasamento/realização da espontaneidade, abrindo-se para o imprevisto como oportunidade de construção de um cotidiano cheio de substancialidade. Assim, a reprodução da cidade contém em si um projeto de humano (CARLOS, 2001, p. 63).

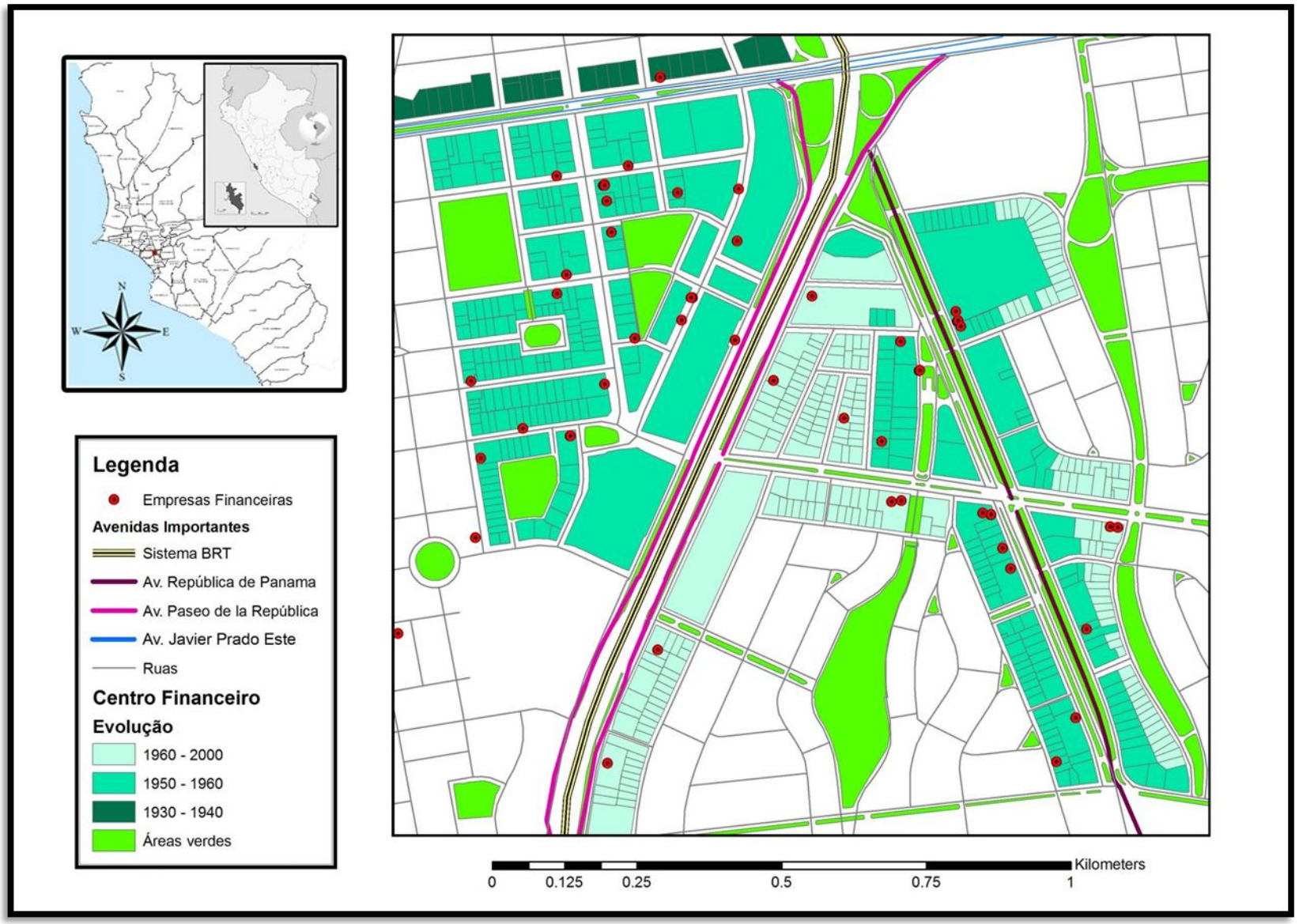
3.1.1 **Elementos de Morfologia Urbana**

Quando se mudam as morfologias, também se transformam "momentos essências da vida" (CARLOS, 2007, p. 57) e quando são alteradas também se alteram as relações entre as pessoas por causa dessa readaptação. Segundo Capel (2002), a morfologia da cidade está conformada pelo plano, prédios e usos do solo que compõemos elementos da Morfologia Urbana.

A. *Plano*: é a representação física de um determinado território, onde as características mais sobressalientes serão as redes e ruas que evidenciam o crescimento gradual do distrito (JOHNSON, 1974). Como foi mencionado no primeiro capítulo, San Isidro começou sua urbanização nos anos 1920. Com as aberturas de duas lojas importantes, entre os anos 1950 e 1960, estabelece-se assim a expansão da zona leste de San Isidro, a saber, os inícios do CF, como se pode observar no Mapa 6. Capel (2002) distingue quatro elementos importantes do plano, os quais não podem ser isolados uns dos outros, pois, ao contrário, encontram-se interconectados, sendo estes: as ruas, os quarteirões e os lotes.

1. *As ruas*: formam parte de um sistema viário e também dão uma funcionalidade aos fluxos que unem distintos pontos do território limenho. No panorama das ruas, pode-se ler a vida cotidiana (CARLOS, 2001, p. 56). Por exemplo, já falamos da importância das avenidas Arequipa e Javier Prado, que deram vida às novas urbanizações e foram espalhando-se no entorno; assim, sucedeu com as aparições das avenidas Paseo de la República e República de Panamá, que dão a origem aos primeiros estabelecimentos de lojas especializadas na área, sendo as ruas neste setor irregulares. No lado oeste do BRT tenta-se apresentar um sistema de ruas paralelas, já do lado leste – por causa da posterioridade das construções –, optou-se por traços mais modernos, com curvas nas avenidas. Como pode ser visto na imagem do Mapa 6, as ruas são estreitas dentro do CF – com exceção das avenidas

Mapa 6. **Crescimento do Centro Financeiro**



Fonte: Dados da Prefeitura de San Isidro, 2012. Elaboração própria, 2013.

mencionadas –, por isso as constantes queixas referentes ao tráfego e engarrafamento que se produz em horário de pico, mais à frente falaremos melhor destas reclamações.

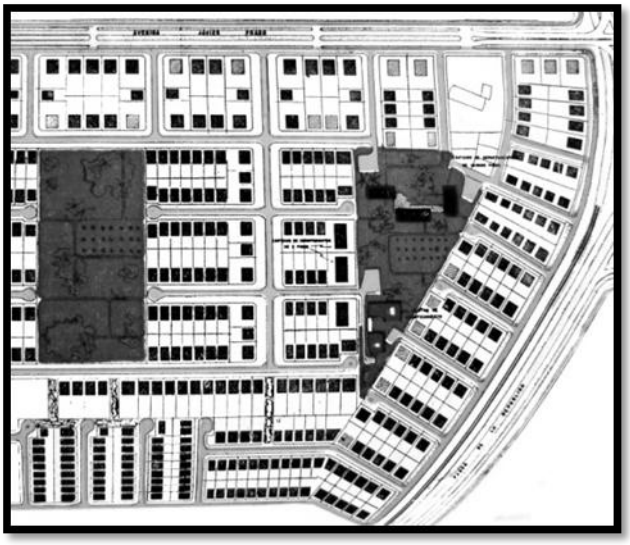
2. *Os quarteirões*: são delimitados pelas ruas – junto com o sistema viário –, e é o elemento mais visível do plano. Lamas o define como "um contínuo de edifícios agrupados entre si em forma de anel, ou sistema fechado e separado dos demais […] é o resultado de regras geométricas de divisão fundiária do solo" (1993, p. 88). O CF apresenta 49 quarteirões retangulares – preferencialmente –, avaliando-se a presença de áreas verdes dentro da área[44].

3. *As parcelas individuais ou lotes*: darão suporte aos prédios, "constituem as áreas que delimitam a unidade essencial do solo urbano" (CAPEL, 2002, p. 71, tradução nossa). É reconhecido no processo de edificação, tentando-se adaptar dentro das mesmas dimensões do lote, ora caso precise de modificações das parcelas, ora ampliando-se ou dividindo-se, podendo-se negociar mediante a venda ou a compra das parcelas. Lamas faz menção que "a forma do lote é condicionante da forma do edifício e, consequentemente, da forma da cidade" (1993, p. 86). O espaço ocupado pelo atual CF – nos inícios de sua urbanização – tinha planos de ser residencial, quando se optaria por lotes e quarteirões de um mesmo padrão, como é mostrado no gráfico 8. Na atualidade, juntaram-se lotes, dividiram-se outros, abriram novas ruas, e obtivemos um panorama diferente do planificado, sobretudo na proximidade da Avenida Paseo de la Republica.

B) Prédios: constituem um elemento paisagístico importante definido pelos lotes sob os quais são construídos. Alguns adquirem um valor arquitetônico, religioso ou histórico mediante o contexto alicerçado (CAPEL, 2002; JOHNSON, 1974). As fachadas oferecem um nível destacado, acrescentando um valor extra, se os comparamos com outros prédios, moldando a imagem da cidade (LAMAS, 1993). No caso do CF, os prédios alcançam um nível de sofisticação e modernidade – em sua maioria –, as sedes de bancos e financeiras são os prédios mais chamativos. Com as seguintes fotografias explicaremos como a aparição destes prédios dá um visual interessante ao CF de San Isidro.

[44] O distrito de San Isidro é considerado uns dos quais tem maior consideração a implementação das áreas verdes, com um total de 403.357m^2, fonte do site da Prefeitura de San Isidro.

Gráfico 8. **Plano Regulador de San Isidro em 1952, na região do atual Centro Financeiro**



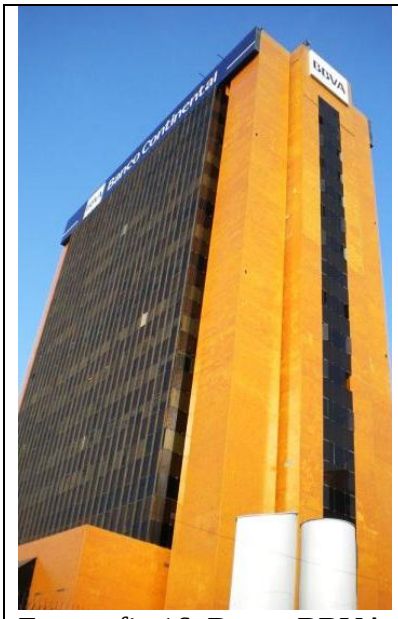
Fonte: GASTELUMENDI, 1952, p. 54

A Fotografia 16 representa a sede do *Banco BBVA Continental*, inaugurada no ano 1978, edificada pelos arquitetos José Kanashiro, Victor Smirnoff e Jorge Ramirez, com uma altura de 18 andares. Trinta e dois anos depois o prédio foi remodelado pelos arquitetos Javier Artadi e Franco Vella, e pelo contratista *JJC Contratistas Generales S.A.* É possível afirmar que a decisão de reformar do prédio tenha ocorrido devido à antiguidade que representava –com relação ao estilo arquitetônico –, que denotava um atraso, em comparação com os outros prédios que estilavam mais modernidade.

O Banco BBVA Continental é considerado a segunda empresa financeira[45] com maior sucesso no nível nacional, por isso, talvez, precisasse assumir um prédio de acordo com seu êxito. Nas Fotografias 17 e 18, podemos visualizar as remodelações do prédio, que foi concluí num estilo arquitetônico moderno, coberto principalmente com um muro cortina de vidro, além de uma parede lateral de alumínio de aproximadamente 110 metros de altura, que foi reforçada com cimento. No seu tempo, e uma vez finalizada a construção, foi o prédio mais alto do Peru[46], possuindo 20 andares e 4 porões.

[45] No livro Top 1000 empresas do Peru 2012, o ranking financeiro junta as empresas de bancos, Gestores de fundo de pensões , companhias financeiras e companhia de seguros em uma mesma categoria

[46] Existem evidencias que a nova sede do banco HSBC, que localizar-se-á no mesmo centro financeiro, seria o prédio mais alto, mas a construção ainda não finalizou. Assim mesmo, outras referências apontam que o Hotel Westin é o prédio mais alto. A antena do BBVA poderia enganar sua altura final e outras não a consideram na medida.

		
Fotografia 16. Banco BBVA em abril de 2010, com estilo arquitetônico antigo. Autor: Laser8900 (usuário do foro skyscrapercity.com)	Fotografia 17. Banco BBVA em janeiro de 2011, em plena reforma. Autor: Gustavo Silva	Fotografia 18. Banco BBVA em janeiro de 2013, com uma imagem mais moderna ao final da reforma. Autora: Elizabeth Pastor.

A fotografia 19 é a sede do *Banco Wiese Sudameris* construída no ano 2000 pelo contratista *JJC Contratistas Generales S*.A., alcançando 21 andares. Trata-se de uma arquitetura pós-moderna composta principalmente de vidro, alumínio e reforçado com cimento. O banco canadense *Scotiabank* apareceu no Peru pela fusão de dois bancos: *Wiese Sudameris* e *Sudamericano,* que compraram nos finais do ano 2005. Depois das negociações, o prédio passou a ser a sede da quarta empresa financeira mais importante do país.

Como se observa, o prédio não teve mudanças significativas, já que se trata de uma construção recente e ainda impõe magnificência e modernidade. Segundo a entrevista feita com o pessoal do banco, considera-se que as vantagens de ficar nessa localidade radicam em que:

- San Isidro é uma área mista, ademais é residencial e comercial de alto valor, ou seja, não só estão os principais bancos, senão também estão as sedes principais de empresas; por isso tem tanto desenvolvimento corporativo e imobiliário; além disso, os bancos e outras empresas preferem estar com as empresas de seu mesmo nível.

Fotografia 19 Banco Wiese Sudameris em maio de 2005. Autor: FriendLima (usuário do foro skyscrapercity.com)

Fotografia 20. Banco Scotiabank em maio de 2013. Autora: Elizabeth Pastor.

A sede do *Banco de la Nación* encontra-se na Fotografia 21. Inicialmente, localizava-se no Centro de Lima, porém, à raiz de uma manifestação do ano 2000[47], a sede se pegou fogo e passou ao CF em San Isidro. Em 2003, dispuseram um prédio localizado no CF, que foi remodelado, utilizando materiais de vidro e reforçado em concreto, os traços simples expressam uma arquitetura moderna, e possui 16 andares. Este banco representa o Estado peruano nas transações comerciais – no setor público ou privado –, nacional ou estrangeiro. Segundo o ranking das empresas financeiras, este banco ocupa o sexto lugar.

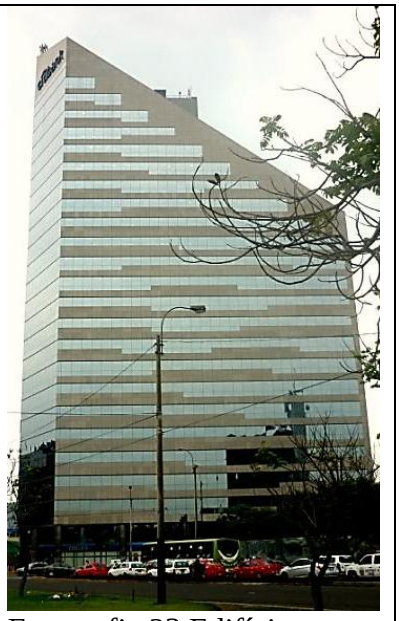
A empresa da Fotografia 22 pertence ao *Banco Falabella*, um banco relativamente novo. O grupo *Falabella* já tinha aparecido na década de 1990, quando a empresa chilena começou sua internacionalização com a venda de artigos de roupas. A companhia possui seu próprio cartão de crédito e, assim, se transformou no ano 2007 também em um Banco. O ranking de empresas financeiras, em 2012, posicionou-o em décimo lugar. Como se observa, a arquitetura do prédio é bastante compacta, evidenciando um estilo moderno.

[47] No ano 2000, o presidente Fujimori tentava se reeleger pela terceira vez ao poder. Já nessa época tinham sido comprovadas algumas fraudes muito graves em seu governo, entre as quais se encontravam matanças de inocentes para se combater o terrorismo dos anos 1990. Assim, representantes dos partidos contrários se organizaram e, junto à população, realizaram manifestações para tirá-lo do poder, que tinha alcançado por meio de fraude eleitoral. No dia que Fujimori juramentou, foram planejadas novas manifestações no Centro Antigo. Foi quando a sede do Banco de la Nación se incendiou pelas explosões, tendo-se evidência de que foram agitadores profissionais infiltrados pelo bando de Fujimori.

A Fotografia 23 representa a atual sede do *Banco Citibank*. O prédio foi construído no ano 2001, pelo arquiteto Guillermo Málaga, considerado o edifício mais alto desse ano, com 25 andares e 5 porões, basicamente composto por vidro, alumínio e reforçado com cimento. Este prédio é denominado *Edificio Chocavento,* porque é compartilhado com outros escritórios, não só com a sede do banco. Citibank chegou ao Peru no ano 1920, com sede no Centro Antigo de Lima. Nos anos 1980 mudou-se para *Camino Real*, a área empresarial oeste de San Isidro, explicada no primeiro capítulo. Em fevereiro do ano 2004 mudou-se para o mencionado prédio no CF. O Citibank ocupa o posto décimo oitavo lugar do ranking de empresas financeiras.

Fotografia 21. Banco de la Nación, em janeiro de 2013. Autora: Elizabeth Pastor

Fotografia 22 Banco Falabella, em janeiro de 2013. Autora: Elizabeth Pastor



Fotografia 23 Edifício Chocavento, em janeiro de 2013. Autora: Elizabeth Pastor

O *Banco Interoamericano de Finanzas* surgiu no ano 1991 com as siglas BIF. O prédio foi construído no ano 1998 pelo arquiteto Arana Orrego Torres, de estilo arquitetônico moderno, composto por materiais como vidro, alumínio e reforçado com cimento, chegando aos 16º andar, como se observa na Fotografia 24. Vinte anos depois, o banco decidiu mudar a sigla para *BanBif,* e em decorrência a aparência do símbolo do prédio, o que justificou uma reforma, como se observa na Fotografia 25. Com a nova mudança do nome, tentam representar a evolução interna que já tem três anos. Eles ocupam o vigésimo segundo lugar do ranking.

O *Banco de Comercio*, da Fotografia 26, começou suas operações financeiras no ano 2004. Mas o prédio foi construído no ano 1997, sob a direção do arquiteto Arana Orrego Torres, que proporcionou um estilo arquitetônico moderno ao prédio, elaborado com materiais, tais como vidro, aço e reforçado em cimento, chegando a uma altura de 18 andares. Ocupa o posto trinta e seis das empresas financeiras Top 2012.

Fotografia 24. Banco Interamericano de Finanzas em maio de 2005. Autor: FriendLima (usuário do foro skyscrapercity.com)

Fotografia 25. Banco Interamericano de Finanzas em janeiro de 2013. Autora: Elizabeth Pastor.

Fotografia 26. Banco de Comercio em janeiro de 2013. Autora: Elizabeth Pastor, 2013.

A gestora de fundos de pensões *Prima AFP* [48] da Fotografia 27, formou-se no ano 2005, e conserva o prédio até a atualidade. De estilo moderno, basicamente composto por cimento, alcançando uma altura de 14 andares, esta empresa ocupa o vigésimo oitavo posto do ranking. Por seu lado – blocos acima – a gestora de fundos de pensões *Profuturo AFP* fundou-se no ano 1993. Inicialmente, não tinha uma sede própria e estava dividido em quatro locais, dificultando os relacionamentos internos da empresa. Já no ano 2005, compraram o prédio que se observa na Fotografia 28, e foi remodelado pelo arquiteto Jose Orrego, que brindou-lhe um estilo arquitetônico pós-moderno. Por ser proveniente de uma construção existente, teve-se que avaliar as limitações estruturais e possibilidades para se aplicar o

[48] As siglas AFP refere ao espanhol "Administradores de Fundos de Pensiones", gestora de fundos de pensões.

recobrimento do projeto. O prédio possui 11 andares e é composto por materiais, tais como vidro, aço, alumínio, e reforçado em cimento. O prédio se dividiu em três partes: a base, parte da anterior construção, com modificações para criar as novas janelas; o corpo central, onde se propôs uma estrutura curva, desenvolvendo uma tela de vidro translúcido que permitiu criar um efeito dinâmico na base de aplicação de LEDS, criando uma iluminação única; e, a torre, que ganhou maior altura; culminando na Fotografia 29. Profuturo encontra-se debaixo de Prima AFP, ocupando o posto trinta e sete do ranking das empresas financeiras.

Fotografia 27. Gestora de fundo de pensão Prima AFP, em janeiro de 2013. Autora: Elizabeth Pastor.

Fotografia 28. Gestora de fundo de pensão Profuturo AFP, antes das remodelações, em dezembro de 2005. Autor: Filter (usuário do foro skyscrapercity.com)

Fotografia 29. Gestora de fundo de pensão Profuturo AFP, mostrando o resultado final da reforma em janeiro de 2013. Autora: Elizabeth Pastor.

A *Financiera Crediscotia* – pertencente ao grupo *Scotiabank* – iniciou formalmente suas operações no ano 2009. O prédio da Fotografia 30 denota um estilo moderno, limpo, simples e a seu modo interessante. Ao seu lado, encontra-se a *Financiera Edyficar*, que foi adquirida no ano 2008. A financeira opera desde o ano de 1997, e sua sede localizava-se no distrito de *San Juan de Lurigancho* (Lima Norte), transferindo-se para o CF onze anos mais tarde, com o prédio da Fotografia 31. As duas empresas financeiras ocupam os postos décimo nono e vigésimo terceiro lugar respectivamente, no ranking do ano 2012.

Fotografia 30. Financeira CrediScotia em janeiro de 2013. Autora: Elizabeth Pastor.

Fotografia 31. Financeira Edyficar em janeiro de 2013. Autora: Elizabeth Pastor.

A Companhia de Seguros *Rimac* tem no país mais de 115 anos de criação, sua sede inicial foi no Centro Antigo, mas por motivo de excesso de população – tratados no capítulo anterior – decidiu-se mudar a CF de San Isidro, e por outros dois motivos: os donos moravam nos arredores do distrito, e pela posição estratégica que tinha o CF com relação aos outros pontos. Na atualidade, apresenta-se como a Fotografia 32, mas existem projetos de mudar o prédio para outra localidade do CF, sempre apostando dentro da área financeira. O novo prédio está a cargo do reconhecido arquiteto Bernardo Fort-Brescia – que desenhou também a nova sede do *Banco GNB Perú (ex* HSBC*)* e o *Hotel Westin Libertador* no mesmo CF –, e pelo contratista *Construtora AESA.* Esta obra possuiria uma grande altitude, que conseguiria superar os atuais prédios, com 40 andares e 8 porões. O tempo da obra deve ser finalizada em quatro anos daqui adiante, pretendendo adquirir um estilo pós-moderno, composto de vidro, alumínio e reforçado em cimento (ver Fotografia 33). Esta companhia de seguros ocupa o quinto posto do ranking de empresas financeiras. Na entrevista feita com um funcionário da Companhia de Seguros, ele faz menção sobre as vantagens da localidade:

- A vantagem desta zona se dá pelo centro financeiro maior que há em Lima, também por motivo de comodidade dos acionistas terem crescido e morado nesta zona até hoje em dia. É uma posição geográfica de fácil acesso, ainda que bastante congestionada.

Fotografia 32. Companhia de Seguro Rímac em janeiro de 2013. Autora: Elizabeth Pastor.

Fotografia 33. *Render*[49] da futura Torre Rimac, a sede do banco GNB (ex HSBC), e Hotel Westin, desenhos do arquiteto Bernardo Fort-Brescia.
Autor: Freed (usuário do foro skyscrapercity.com)

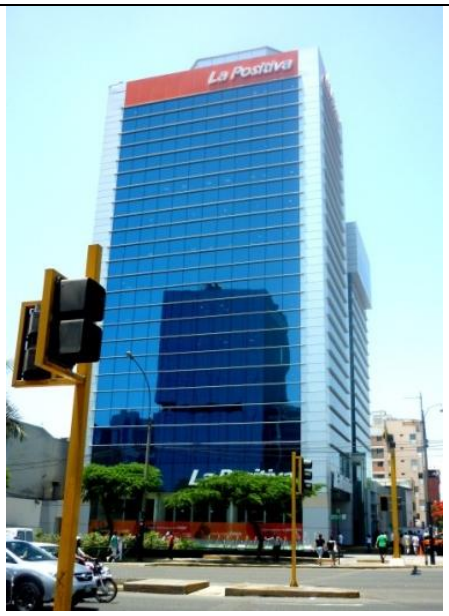
O prédio da Companhia de Seguros *Pacífico Peruano Suiza* foi construído no ano 1978, mas foi remodelada no ano 2006 pelo arquiteto Jose Orrego, denotando um estilo arquitetônico moderno, e coberto por vidros, alumínio e reforçado em cimento, chegando a ter 19 andares. Esta companhia de seguros tinha sua sede inicial no começo da Avenida *Arequipa*, atualmente, podendo-se observar por meio da Fotografia 34. *La Positiva Seguros* foi fundada no ano 2005, o prédio é antigo, mas foi remodelado no ano 2009 pelo mesmo arquiteto, possuindo um estilo arquitetônico moderno, alcançando 15 andares, e coberto pelo vidro, alumínio e reforçado em cimento. Ambas as empresas ocupam os sétimo e décimo segundo postos do ranking de empresas financeiras.

O prédio *Capital*, da Fotografia 36, foi construído no ano 2009 pelo arquiteto Ricardo Martin de Rossi (*Pragma Arquitectos*), e pela construtora *Graña y Montero*. É considerado uns dos arranha-céus mais altos, com 23 andares e 6 porões, de estilo arquitetônico moderno, composto principalmente de vidro, alumínio, e reforçado em cimento.

[49] Do inglês, utilizado como gíria informática para fazer referência ao processamento ou a geração de uma imagem ou vídeo partindo de um modelo 3D.

Nele, aloja-se uma quantidade de escritórios de diversos ramos, entre eles podemos encontrar a Corretora de Bolsa *Interligo*.

Fotografia 34. Companhia de Seguros Pacifico em janeiro de 2013.
Autora: Elizabeth Pastor.



Fotografia 35. Companhia de Seguros La Positiva em janeiro de 2013.
Autora: Elizabeth Pastor

Fotografia 36. Prédio Capital em construção, em outubro de 2008.
Autor: Riccky (usuário do foro skyscrapercity.com)

Fotografia 37. Prédio Capital, obra concluída, em janeiro de 2013.
Autora: Elizabeth Pastor.

Esta empresa financeira opera desde o ano 1993, com sede em outra localidade de San Isidro, e desde a construção do prédio *Capital*, eles alugaram e ocuparam tal espaço. A empresa ocupa o posto vinte quatro do ranking financeiro 2012. O funcionário que cedeu a entrevista falou das vantagens da localização:

> - Pelo fato de ter aos fundos de pensão, fundos mútuos, bancos, hotéis perto. Estamos na metade, assim pode-se falar, de Lima, perto do aeroporto quando chegam clientes estrangeiros […] A zona é central e amigável para qualquer tipo de movimento que queiramos fazer.

As Fotografias 38 e 39 são exemplos da maioria dos prédios, ainda existentes no CF. A primeira trata-se de um prédio de escritórios de altitude média, que fica ao lado do prédio *Capital*, infelizmente não possui-se informações da construção do prédio, mas pelo estilo arquitetônico podemos falar de uma procedência moderna dos começos dos anos 1990. Dentro dele, encontra-se a Corretora de Seguro *Consejeros y Corredores de Seguros S.A.*, fundada no ano de 1989. A Fotografia n° 39 chama muito a atenção, já que se trata de uns dos poucos prédios do CF com dois ou três andares de altura, sua funcionalidade é mais comercial no térreo dos prédios, mas se encontram algumas empresas financeiras dentro dos dois prédios, como *Progress S.A.C. Consultores y Corredores de Seguros*, *FBA Corredores de Seguros S.A.C.*, *Assicuranza Asesores y Corredores de Seguros S.A.C.*, *Otes S.A. Asesores y Corredores de Seguros*, e *Stewart, Freire & Asociados S.A.C. Corredores de Seguros*.

Temos falado dos prédios mais chamativos do CF, dos quais, evidenciamos a competência de se sobressair na comparação de um prédio com outro, sobretudo no que diz respeito à altura. Claro, o CF conta com mais prédios de escritórios de grande magnitude que não alojam entidades financeiras, como por exemplo, o *Hotel Westin Libertador* ou o *Edifício Alto Caral*, constituído basicamente por escritórios. Vamos finalizar falando dos prédios com as construções vigentes no CF, nos quais pretende-se alojar mais escritórios e prédios financeiros, como a *Torre Rímac*, que já mencionamos.

Do lado da atual sede do banco Citibank se projeta a construção da *Torre Barlovento*, com 32 andares e 10 porões de estacionamento. A Fotografia 40 deslumbra a obra final deste projeto. Este prédio atingirá um estilo arquitetônico moderno, a cargo da construtora *C&J*

Constructores Contratistas, construído com vidro e reforçado com cimento. Na atualidade, apresenta-se como na Fotografia 41, e, como se pode observar, constatamos a existência de um prédio antigo, ao qual, para começar a construção, vão demolir. Ao lado desta obra existem outros prédios, que na atualidade encontram-se desocupados. Talvez nos próximos anos tenham o mesmo destino que o da fotografia.

Fotografia 38. Escritórios diversos. Encontra-se uma Corretora de Seguro, em janeiro de 2013. Autora: Elizabeth Pastor.

Fotografia 39. Prédios de escritórios diversos de baixa altitude. Encontram-se cinco Corretoras de Seguro, em janeiro de 2013. Autora: Elizabeth Pastor.

Próximo da Avenida Navarrete – no mesmo bloco das empresas *Profuturo* e *BanBif* –, planeja-se a construção da *Cooperativa de Ahorro e Crédito Pacifico*. Trata-se de uma empresa financeira que surgiu nos anos 1970, fundada por filhos de imigrantes japoneses, que já tem filiais em distintos pontos da cidade, e que agora querem se posicionar diante de outras entidades do mesmo gênero no CF de San Isidro. O prédio pretende ter 16 andares e 7 porões, de estilo arquitetônico pós-moderno, coberto de vidro, e reforçado com cimento. A produção final é estimada para o ano 2014, como se observa na Fotografia 42. Atualmente, encontra-se em construção, como aparece na Fotografia 43.

Fotografia 40. Render da Torre Barlovento

Fotografia 41. Início das obras da Torre Barlovento em julho do ano 2012. Autor: João Leon (usuário do foro skyscrapercity.com)

Fotografia 42. Render da Cooperativa Pacífico.

Fotografia 43. Inícios da construção da Cooperativa Pacifico em janeiro de 2013. Autora: Elizabeth Pastor.

A seguinte é chamada de *Torre Begonias*, que instalará a sede do banco GNB (ex HSBC). Como já foi mencionado, será elaborado pelo arquiteto Bernardo Fort-Brescia e pela contratista *Construtora AES*. Projeta-se um prédio constituído por vidro, alumínio e reforçado com concreto, sendo que, até a finalização da sua construção poderá ser denominado como o

mais alto do país, com 26 andares e 7 porões. A construção não teve contratempos e podemos observar que já está na estapa final, por meio da Fotografia 44. O banco GNB (ex HSBC) chegou ao Peru no ano 2006, pela internacionalização da empresa, somando-se à America do Sul já nos anos 1997.

Fotografia 44. Construção da Torre Begonias em agosto de 2012. Autor: Lima (usuário do foro skyscrapercity.com).

Fotografia 45. Construção na etapa final da Torre Begonias, em junho de 2013. Autor: Joao Leon (usuário do foro skyscrapercity.com).

Só fazemos menção a estes três prédios como exemplo da propagação de empresas financeiras e de serviços que querem se instalar no CF, de preferência, com prédios ostentosos que refletem o sucesso de sua empresa. O primeiro serviu para dar um exemplo da existência de vários projetos de prédios de escritórios – que não são precisamente financeiros –, mas são de grande magnitude, e que se localizaram na zona financeira, como são os projetos de: *Javier Prado Centro Empresarial*, *Edificio T- Tower*, *Torre Panama*, *Edificio Fibra*, *Torre Orquideas*, *Edificio Corporativo Altavista*, *Complejo Elipse*, entre outras, todos eles com modernos e exuberantes desenhos.

Pesquisando sobre os prédios, podemos entender a importância que representa o crescimento vertical nas edificações. Cada empresa adota – de forma independente – a

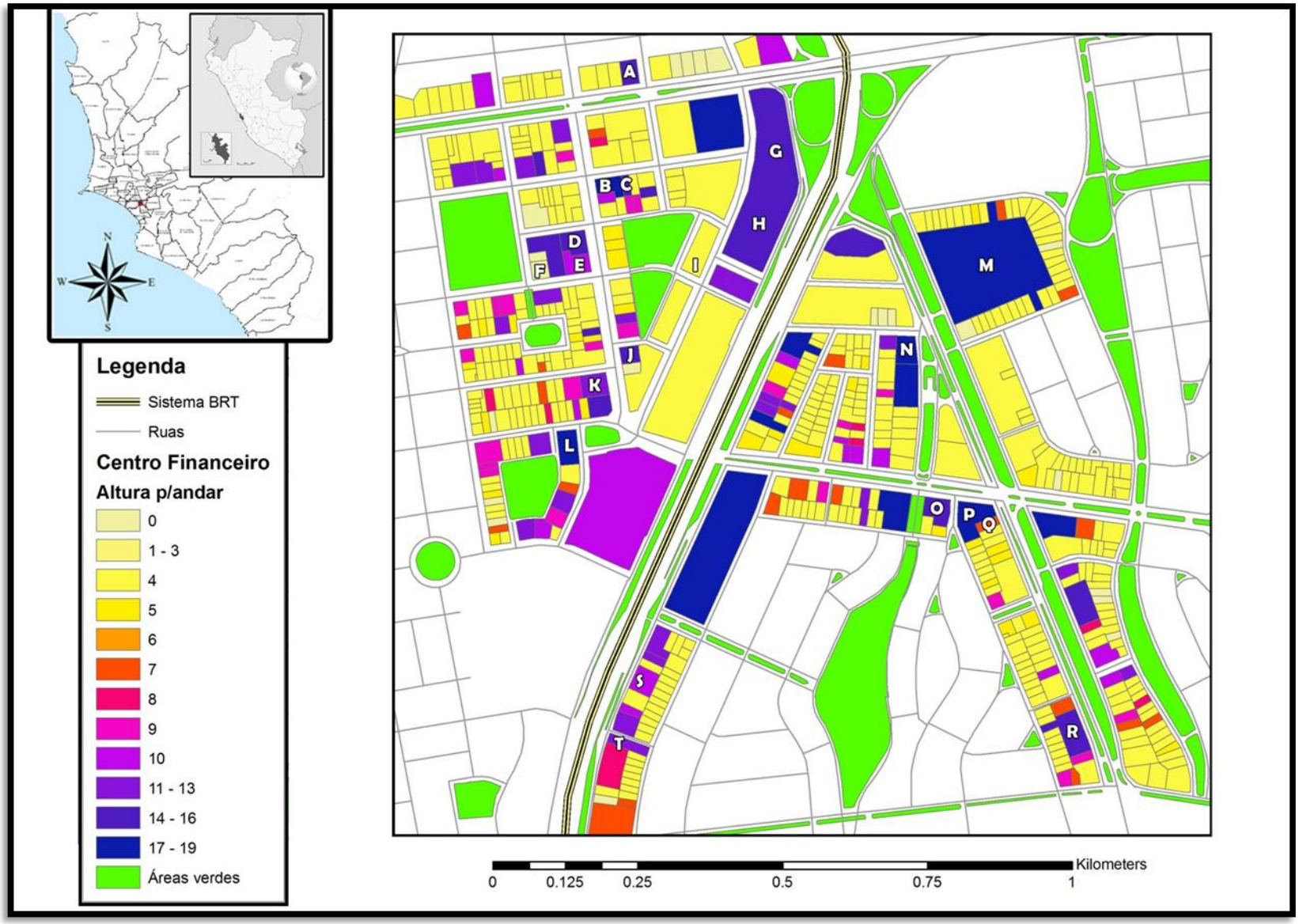
disposição que terá na quantidade de andares, seja para dar notoriedade e importância à construção, numa cidade altamente sísmica como Lima. Nesse contexto, as construções passam por rigorosos estudos técnicos, para que a magnificência da obra perdure apesar da ocorrência de um sismo, como acontece, por exemplo, no Japão. No mapa 7, observamos as alturas calculadas pelo número de andares[50], seguidamente, encontra-se a tabela 1 que localizará os prédios anteriormente tratados.

B) Usos do solo: refere-se aos tipos de atividades que se desenvolvem no solo, podendo ser residencial, comercial, de serviços terciários, de oficinas, etc. Assim mesmo, distribuem-se espaços não edificados como ruas, parques, estacionamentos, entre outros (CAPEL, 2002). O solo é um elemento importante no espaço urbano, dado que a partir dele começam-se as construções da cidade. Mas ele também é frágil, porque se dispõem de mudanças constantes em diversos tempos (LAMAS, 1993). De acordo com Sposito (2004), o uso de solo tende a se modificar juntamente com os valores simbólicos e monetários da cidade, com uma disposição deste último a incrementar.

Os usos do solo do CF – em concordância com o Mapa 8 –, são conformados por áreas mistas em sua maioria. De acordo com os dados de uso do solo da Prefeitura, só sete lotes estão destinados a ser de alimentação, sendo que uma área de trabalho tão importante não poderia cobrir – com essa quantidade – as necessidades básicas da população. É evidente que os serviços de alimentação se encontram misturados com outras áreas comerciais. O mesmo ocorre com a categoria de «escritórios», já que muitos setores encontram-se misturados e, como consequência, notamos empresas financeiras dentro destes escritórios, as mais comuns são Corretoras de Seguros e de Bolsa. De acordo com o trabalho de campo e a pesquisa dos endereços das sedes dos Bancos, Financeiras, Gestores de Fundos de pensão, Companhia de Seguros, Corretoras da Bolsa, Corretoras de Seguros, e Gestoras de Fundos em geral, obtemos o Mapa 9. Comparam-se ambos os mapas e percebemos que alguns pontos de empresas financeiras não coincidem entre os Mapas 8 e 9. Isto ocorre porque a Prefeitura de San Isidro considera as agências de bancos como entidades financeiras, o que é correto, mas nesta pesquisa só estamos considerando a sedes principais das empresas financeiras.

[50] Em Peru não existe o térreo, o primeiro andar é contado como térreo no Brasil. O andar ‘0’ constitui àqueles lotes que não apresentam edificação, podendo ser terrenos vazios.

Mapa 7. **Alturas do Centro Financeiro de San Isidro**



Fonte. Dados da Prefeitura de San Isidro, 2012. Elaboração própria, 2013.

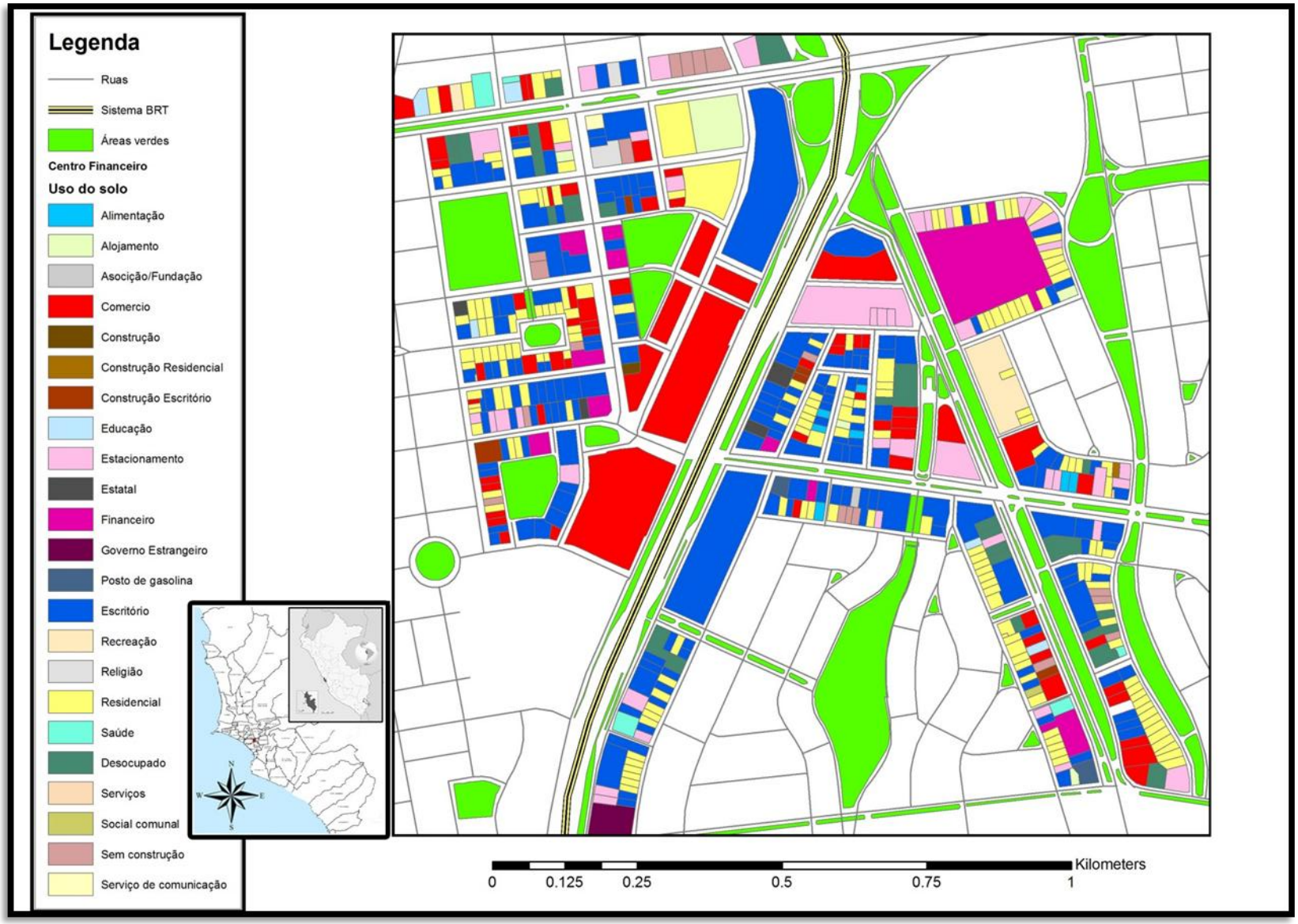
Tabela 1. Localização dos prédios analisados no Mapa 6[51]

	Nome da empresa Financeira	Andares	Altitude	Fotografias #
A	La Positiva Vida Seguros y reaseguros	15		35
B	Edificio Capital	23	91 m.	36, 37
C	Escritórios diversos com altitude meia			38
D	Banco Interamericano de Finanzas	16		24, 25
E	Profuturo AFP	11		28, 29
F	Corporativa Pacífico (em construção)			42, 43
G	Banco GNB Perú (em construção)	26	120 m.	44, 45
H	Rimac Seguros			32, 33
I	Escritórios diversos de menor altitude			39
J	Banco Falabella			22
K	Prima AFP	14		27
L	Pacifico Seguros	19	76 m.	34
M	Banco BBVA Continental	20	118 m.	16, 17, 18
N	Banco Scotiabank	21	89 m.	19, 20
O	Banco de Comercio	18	75 m.	26
P	Banco Citibank	25	107 m.	23
Q	Torre Barlovento (em construção)	32	107 m.	40, 41
R	Banco de la Nación	16		21
S	Financeira Crediscotia			30
T	Financeira Edyficar			31

São interessantes as respostas à pergunta das enquetes feitas no trabalho de campo, se «*o lugar oferece-lhes os bens e serviços que precisam em seu dia a dia?*». 75% responderam que sim, 21.3% que não, e o restante não opinava. Quanto às recomendações para melhorar o lugar, 46.3% coincidiram em dar mais atenção aos problemas do transporte, entre as mais ressaltantes sugestões temos: resolver problemas de engarrafamento, mais estacionamentos e transporte público. É curioso involucrar como parte da solução oferecer mais estacionamentos e ao mesmo tempo diminuir o engarrafamento. Já temos uma quantidade de 42 lotes destinados ao uso exclusivo de estacionamento, sem contar que cada empresa possui algumas áreas para estacionar os veículos privados, e ainda as novas empresas que planejam a construção de vários estacionamentos nos porões de seus prédios, sendo evidente que aumentará o transporte privado na zona. Também apoiam a ideia os mesmos funcionários das empresas que foram entrevistados. A Prefeitura compreende que propiciar à população mais estacionamentos não ajudará a diminuir o trânsito caótico do horário de pico no CF, posto que

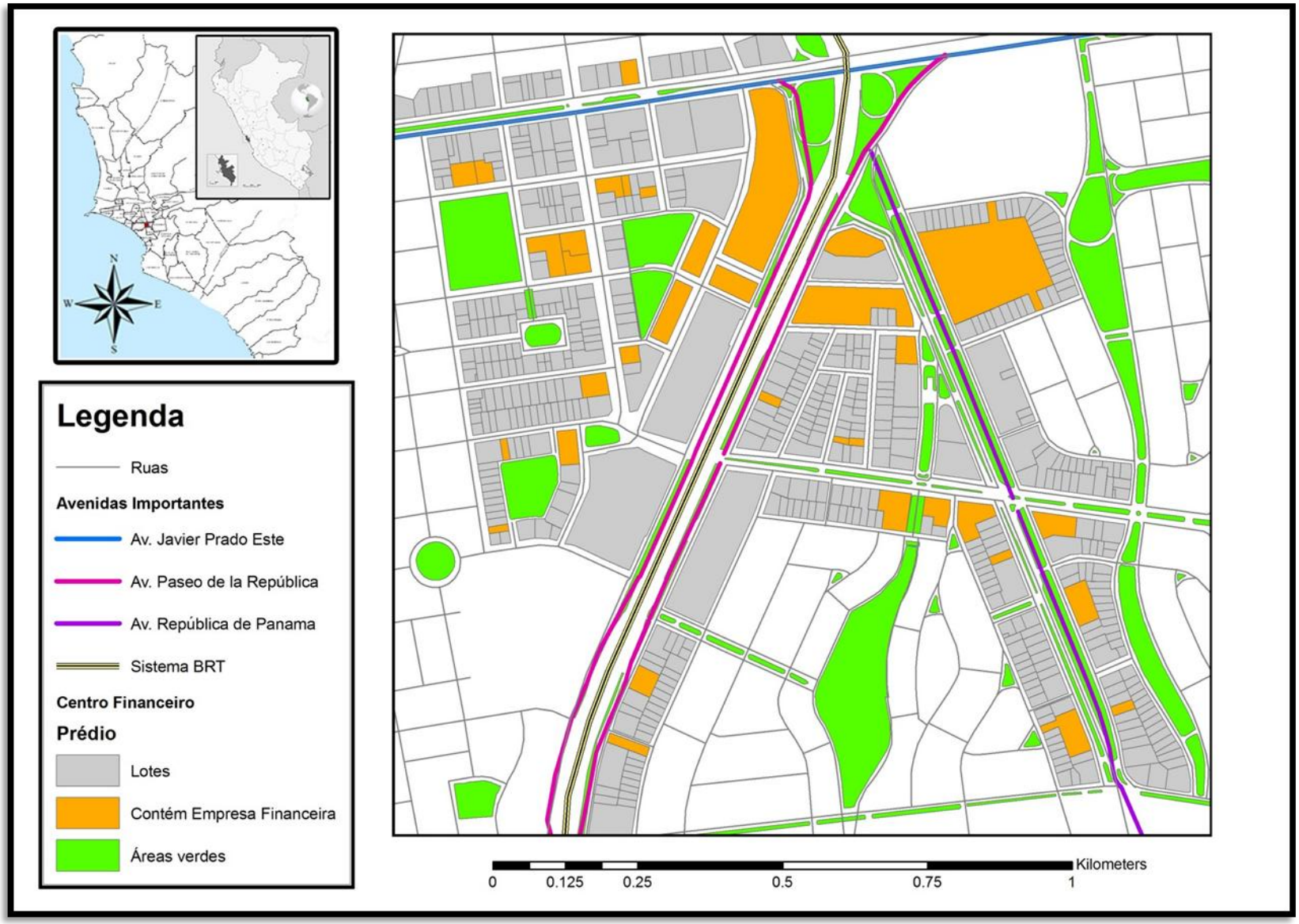
[51] Dados é de skyscraperpage.com. Os dados são referenciais e podem dar erro, mas servem como medida para identificar os prédios mais altos. Infelizmente não se tem de todos os prédios da lista.

Mapa 8. **Usos do solo do Centro Financeiro**



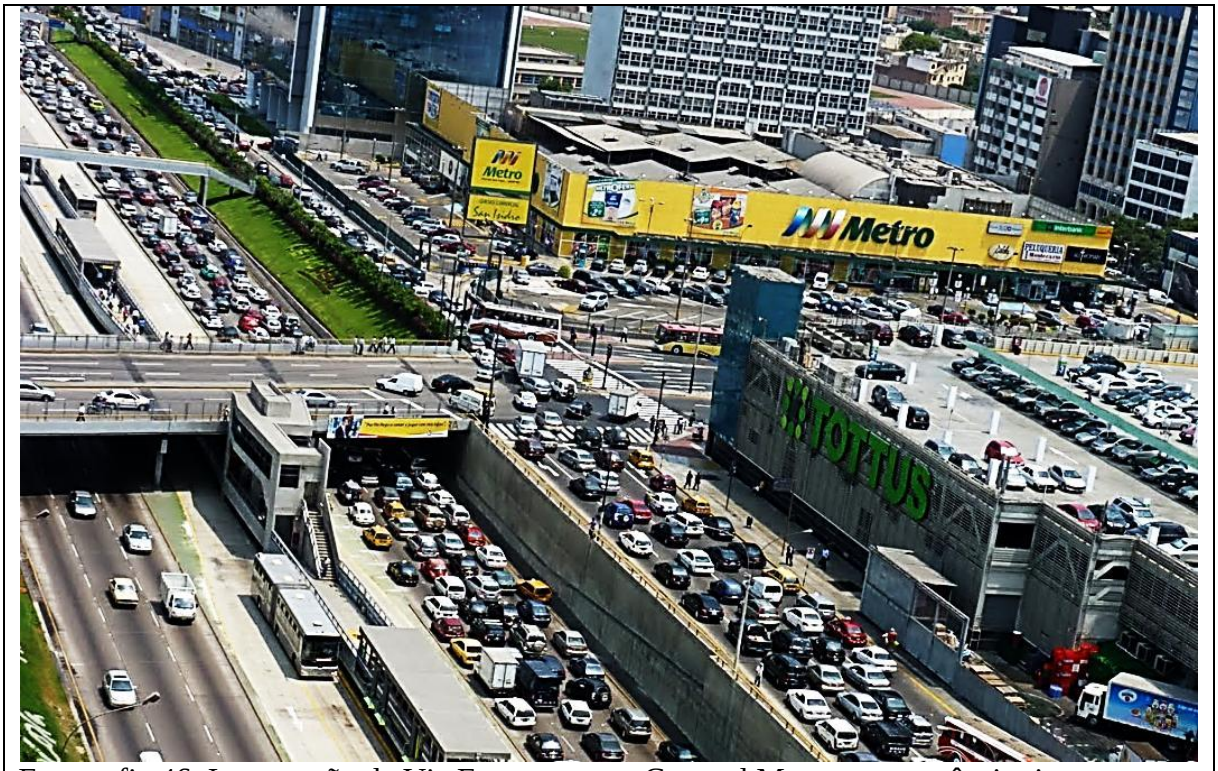
Fonte: Dados da Prefeitura de San Isidro, 2012. Elaboração própria, 2013.

Mapa 9. **Prédios que contém sedes principais de Empresas financeiras**



Fonte: Elaboração própria, 2013.

ao ceder mais espaços para autos privado atrai as pessoas para a utilização deste meio de transporte, e as ruas não estão adequados para tal quantidade de veículos. Como efeito disso, ultrapassaria seus limites e obteríamos um sistema viário que não fluiria e os motoristas ficariam 1 hora para avançar um bloco[52]. A seguinte Fotografia, a 46, representa um pouco a realidade do trânsito intenso do distrito no sentido do Centro Antigo ao Sul, considerando que não foi feita em horário de pico. A Via Expressa possui a característica de proporcionar um trânsito mais fluído, mas que entra em colapso no horário de pico, ela não conseguiria suportar uma carga maior.



Fotografia 46. Intercepção de Via Expressa com Canaval Moreyra, em trânsito intenso. Autora: Kateryn, março 2013.

As outras respostas tinham relação com a aquisição para consumir alimentos variados, ocupando 7,5% na pesquisa. Outra tem a ver com o ganho de maiores áreas relaxantes e de lazer na zona, informando que 7.5%, ainda que existam grandes parques, há bancas limitadas. As pessoas que acharam que o lugar tem de tudo e não precisa de nenhuma melhoria somam 10%. As pessoas restantes não opinaram ou deram outras alternativas, como

[52] Entrevista feita no dia 13 de Janeiro do 2013, ao funcionário da Prefeitura de San Isidro.

maior seguridade, diminuição dos preços, mais centros de saúde na zona, maior ordem, entre outros.

A apresentação dos elementos morfológicos da cidade nos ajuda a analisar as formas, funções, estrutura e processos ocorridos no CF. Estas categorias se encontram interligadas e são importantes para compreender a produção do espaço. Elas precisam ser estudadas concomitantemente e não podem ser separadas porque "sem as formas, a sociedade, através das funções e processos, não se realizaria" (SANTOS, 2008, p.12). Santos as relaciona como uma analogia gramatical, enquanto, "a estrutura seja vista como um sujeito, a função como o verbo (ação através do processo) e a forma como o complemento" (SANTOS, 2008, p. 72). Seguidamente, podem-se misturar mais quando "algumas formas se tornam funções e entram em estruturas, que as recuperam e transformam" (LEFEBVRE, 1978, p. 72). Por intermédio disso, desenvolveremos estes quatro elementos de maneira individual, entendendo que não se podem isolar e que no final esmiuçar-se-á um resultado conjunto.

3.1.2. Forma

Villaça (1998) atribui o estudo das formas similar ao estudo do espaço urbano, sendo estas [as formas] atributo do espaço. Santos refere-se a ela como o aspecto visível, "estrutura técnica responsável pela execução de uma função" (2008, p. 69). Nesse contexto, as formas revelam a história de uma civilização através do espaço e tempo, que tem crescido na cidade com suas fases, podendo ser interpretada num padrão geral (CARLOS, 2001; CARTER, 1974). No desenho de uma área, seja nas linhas, volumes, geometrias, planos ou cores, conectam-se as formas, que dependem da oferta de espaço; ou seja, se encontra condicionada às características geográficas naturais (LAMAS, 1993; YUJNOVSKY, 1971). Porém, a forma também carrega um valor social, afirmando a forma urbana como produto social, produzido por pessoas e grupos sociais (CARLOS, 2001; CAPEL, 2002).

A forma urbana tem mudado em grande medida nos últimos tempos, seja pela transformação da incorporação imobiliária, que evolui com os grandes prédios para uso residencial ou para algum tipo de negócio. Inclusive, a maioria dos espaços de lazer tem virado a presença de Shopping Centers, ficando para trás formatos de construções como casas ou de áreas livres como parques, etc (VILLAÇA, 1998; JOHNSON, 1974). Esta tendência,

vimos com a análise dos novos prédios que se construíram e estão sendo construídos na área financeira. Essa mudança do território dá à cidade uma nova forma, assim como os meios de transporte originam novas formas de crescimento e produção do espaço (LAMAS, 1993). Nesse ponto, Sposito faz menção:

> Considerando-se que o espaço natural tem sua fisionomia e se constitui como paisagem natural, poderíamos partir da idéia de que diferentes formas espaciais (campo, cidade) resultam da transformação do espaço natural, segundo interesses, finalidades e valores que colocam em movimento uma sociedade, moldam sua visão de mundo e o ideário que sustenta suas práticas sócio-espaciais. Desse ponto de vista, as formas espaciais e, por conseguinte, a forma urbana resultaria da maneira como se articulam, no decorrer do tempo, determinações sociais que orientam a maneira como uma sociedade vai ocupar o espaço natural e dele se apropriar (SPOSITO, 2004, p. 67).

Nessa conjuntura, pensamos a forma do CF em suas possibilidades e limites do espaço. Lembremos os Mapas do 6 ao 9, e fotografias do 16 ao 45 e obtemos uma área – dentro da cidade de Lima – única, propagada de modernidade e ostentação. Não só os prédios, as pessoas que transitam nas ruas do CF vão – em sua grande maioria – de traje formal, bem vestidas, acompanhadas de aparelhos sofisticados e carros luxuosos. Na hora de almoço, pode-se observar que eles valorizam a procura de um bom restaurante – próprio da zona – de maneira apressada. Um pequeno exemplo se mostra na fotografia 47, observando-se o fluxo de pessoas que atravessa a passarela da Rua *Andres Reyes* na hora do almoço, deslocando-se de um ponto ao outro.

Fotografia 47. Interseção da avenida Paseo de República com a rua Andrés Reyes, na hora de almoço, em janeiro de 2013. Autora: Elizabeth Pastor

3.1.3 **Funções**

O significado de função impõe a realização de uma tarefa ou atividade de algo ou alguém, diretamente relacionada com a forma, como foi visto anteriormente: o verbo ou ação de algo. Na história, as funções dos centros transformaram-se em espaços de comércio e serviços, o que antes era visto pela defesa e presença de poder administrativo. Assim temos, como exemplo, as funções políticas, administrativas, comerciais ou produtivas (LEFEBVRE, 1999). Johnson analisa:

> A função influi na forma exterior dos prédios, de uma maneira muito clara se estes têm sido projetados expressamente para o fim concreto que está destinado, e mais sutilmente talvez se se tem produzido um cambio em seu uso [...] O barulho das pessoas nas ruas e sua atividade no interior dos prédios, os gêneros que se vendem nas lojas ou que distribuem os atacadistas, o transito de mercadorias no bairro

> industrial […] todas essas caraterísticas e ainda outras parecidas são tão significativas como a forma das estruturas permanentes (JOHNSON, 1974, p. 42).

Segundo o estudo dos usos do solo, tratamos – nesta área – de funções comerciais e de serviços, entre os mais destacados temos as empresas financeiras, o que dá o título de CF mais que empresarial. Existem vários tipos de escritórios e grande quantidade de negócios, mas a função financeira predomina, e eleva o status da região. A zona fica solitária de noite, e são cada vez menos as pessoas que moram na área. Referente a isto, lembramos a uma resposta de um dos entrevistados, que manifestou que no CF: "já não se vive, só se trabalha". Mas ainda se tem uma considerável quantidade de lotes destinados ao uso residencial, que provavelmente num futuro terminem cedendo ao *boom* empresarial e financeiro, e acabem por abandonar a zona, como se faz menção no seguinte parágrafo:

> As casas, ao cederem lugar às atividades de uso terciário, escurecem as ruas, pois os escritórios fecham à noite (onde antes tinha uma luz acesa iluminado o quintal de uma casa de família, agora há uma loja, um escritório ou mesmo consultório, onde as luzes se apagam após o expediente). As ruas tornam-se perigosas, estranhas e, sobretudo, ausentes de rostos conhecidos (CARLOS, 2007, p. 83).

3.1.4 **Estrutura**

A estrutura faz referência à forma, na disposição e articulação dos usos do solo, orientada pela divisão social e técnica do trabalho, causando uma inter-relação de todas as partes de um todo (SPOSITO, 2004; SANTOS, 2008,). Lefebvre (1999) as divide em duas: morfologias nas questões físicas da região e as sociológicas, identificando a distribuição da população. A estrutura urbana é redefinida pela expansão do território ou transformações dos usos do solo, e também pela destruição de formas urbanas, ou interdição de usos de solo. Nesse percurso, o termo de reestruturação aparece definindo os períodos em que se realizam mudanças significativas e complexas na estruturação da cidade (SPOSITO, 2004). Soja complementa:

> A reestruturação, em seu sentido mais amplo, transmite a noção de uma 'freada', senão de uma ruptura nas tendências seculares, e de uma mudança em direção a uma ordem e uma configuração significativamente diferentes da vida social, econômica e política.

> Evoca, pois, uma combinação sequencial de desmoronamento e reconstrução, de desconstrução e tentativa de reconstituição, proveniente de algumas deficiências ou perturbações nos sistemas de pensamento e ação aceitos (SOJA, 1993, p. 193).

Se analisarmos as construções mais modernas e sobressalientes podemos conceber a ideia de que a partir do ano 2000 se efetua uma reestruturação urbana no CF, com um novo padrão de estilo arquitetônico, de paredes de vidro, denominado "muro cortina", com curvas estilizadas, lampejando cores quando cai a noite, modificando a paisagem da zona. Para tal, precisamos compreender "a estrutura social em cada período histórico para podermos acompanhar tanto a transformação dos elementos naturais em recursos sociais quanto a mudança que esses novos recursos sofrem no tempo" (SANTOS, 2008, p. 73). San Isidro sempre impôs uma aliciação à elite limenha, as pessoas que moram neste distrito possuem um nível aquisitivo socioeconômico "alto" ou "mais alto". O CF agrupa ainda mais os perfis de riqueza, não sendo todas as pessoas da cidade de Lima que podem almoçar num restaurante luxuoso localizado em San Isidro, pois a fama que possui se reflete nos preços.

3.1.5 **Processos**

O processo involucra conceitos de tempo e mudanças, sendo "uma propriedade fundamental na relação entre forma, função e estrutura" (SANTOS, 2008, p. 69). Um são as aglomerações, que são quando duas ou mais cidades atuam como um «minissistema urbano» em escala local (SOUZA, 2003a). Não podemos falar desses processos ocorridos com o CF, já que este se encontra dentro de uma mesma cidade, mesmo que assim pudéssemos falar – numa escala maior –, estaríamos ante um processo de Aglomeração entre o lado esquerdo e o direto da Via Expressa. Como menciona Soja (2008), os limites das cidades não podem ser determinados com facilidade.

A centralidade forma parte de um processo, como pudemos estudar no capítulo anterior. Nesse caso, sim, podemos qualificar o que está acontecendo com o CF, em que cada vez mais empresas fazem projetos para localizar-se neste espaço, e querem conviver de perto com outros de seu mesmo nível, que se compreendem entre si.

3.2. TECIDO URBANO

O tecido urbano é o resultado de tudo o que foi visto anteriormente, interpretando-se o domínio edificado nas cidades e os relacionamentos das pessoas que a frequentam. Lefebvre o define como:

> O tecido urbano pode distinguir-se utilizando o conceito de ecosistema, unidade coerente constituída ao redor de uma ou varias cidades, antigas ou recentes. Porém esta descrição corre o risco de deixar à margem o essencial. Em efeito, o interesse do «tecido urbano» não se limita a sua morfologia. É a armação de uma «maneira de viver» mais ou menos intensa ou desagradada: a sociedade urbana. Sob a base econômica do «tecido urbano» aparecem fenômenos de outra ordem, de outro nível, o da vida social e «cultural» (LEFEBVRE, 1978, p. 26).

O tecido urbano apresenta três caraterísticas importantes, estas são segundo Sposito (2004):

A) Complexidade: ocorre na medida em que as cidades se tornam cada vez mais complexas, seja pela inserção de técnicas e tecnologias, transformando o espaço ou gerando uma divisão social e espacial do trabalho relevante. O CF se encaixa dentro desta caraterística.

B) Concentração: tem a ver com a acumulação e reprodução capitalista, e como esta favorece a ampliação do território. Corroboramos a forte concentração de capital de empresas, sobretudo, as financeiras nesta região.

C) Continuidade e Descontinuidade: ocorre no panorama atual, no qual existem drásticas mudanças espaciais, também existem alterações nos fluxos e traçado de ruas e avenidas, redefinindo-se assim novos lugares de destino dentro da cidade (CARLOS, 2007). A continuidade é aquela que permite, de maneira consecutiva e harmônica, que um cenário concorde com o status do CF, caso contrário estaria-se falando de descontinuidades. No caso de aparecer algum lote ou prédio que leve a descontinuidade do tecido urbano do CF, é provável que exista uma pressão para a melhoria de algum prédio (SPOSITO, 2004). Em geral, as modificações ocorrem da vontade da mesma empresa que quer melhorar; por exemplo, em vista de todas as obras envolvidas no CF, vários prédios encontram-se fazendo

reformas. É o caso do *Banco de Crédito* – a primeira empresa financeira do país e que tem sede no Centro Antigo –, em que uma sucursal, localizada na região financeira, realiza mudanças, como se observa nas fotografias 48 e 49.

Fotografia 48. Sucursal do Banco de Crédito em janeiro de 2013.
Autora: Elizabeth Pastor

Fotografia 49. Sucursal do Banco de Crédito em reforma, em julho de 2013. Autor: Limanidad (usuário do foro skyscrapercity.com)

Taylor (1954) identifica quatro fases no desenvolvimento de uma grande cidade por meio das edificações. Em primeiro lugar, está a fase inicial, onde não existe separação entre áreas residências e as comercias. Com o passar do tempo começa a existir uma pequena separação entres estes, o que leva ao estado juvenil. Logo se estabelecem divisões mais fortes, quando as zonas residenciais saem à procura da periferia, já possui zonas de uma determinada atividade, fazendo-se mais notórias, chegando à madureza. A senectude chega quando começa a decadência – que não se resume na destruição do lugar, podendo ser a transformação do lugar de certos distritos de negócios. Nessa perspectiva, podemos enfocar o CF de San Isidro entrando à madureza, pela presença de empresas de negócios que se faz mais intenso a cada ano, mas que ainda não abandonam em sua totalidade as zonas residenciais.

Neste capítulo temos avaliado a constituição da morfologia e tecido urbano. Compreendemos que lidamos com uma área complexa, saturada de prédios suntuosos e de

grande importância econômica para o país. O enfoque dos elementos da morfologia urbana apoia a constituição das definições das formas, funções, estrutura e processos no espaço. As empresas financeiras convivem em harmonia, competindo sim, porém, ao mesmo tempo cooperando. Temos um panorama em que uma sem a outra não conseguiriam atingir o sucesso. Lembremos as entrevistas destas três personalidades do setor financeiro, e quanto satisfeitos encontram-se com respeito à localização, não só por ficar estrategicamente no meio – literalmente – de Lima, senão por que coexistem com outras empresas de seu mesmo nível, muitas negociam entre elas e não precisam deslocar grandes distâncias.

A análise dos planos não é muito diferente de outras partes de Lima, incluso segue a mesma referência que os distritos vizinhos como *San Borja* e *Miraflores*, mas quando voltamos aos prédios e usos de solo podemos distingui-la de outras zonas. O CF possui um conjunto de prédios inimagináveis que poder-nos-iam teletransportar a lugares como Berrini em São Paulo, ou Los Angeles na Califórnia, claro em uma etapa juvenil.

4. PRODUÇÃO DO ESPAÇO FINANCEIRO E DESENVOLVIMENTO ECONOMICO, SOCIAL E POLÍTICO DO CENTRO FINANCEIRO DE SAN ISIDRO

No que segue é o estudo da produção do espaço e o desenvolvimento das atividades econômicas do centro financeiro de San Isidro. Nesse percurso, a abordagem teórica no que tange à produção do espaço e acumulação do capital são essências para compreender a dinâmica das atividades econômicas do CF. Com o capitalismo iniciamos outra forma de observar a produção do espaço, no marco da troca de mercadorias, conseguindo obter nas metrópoles uma cidade de negócios, como ponto de controle da reprodução da sociedade capitalista nos termos da força de trabalho. Dentro da cidade, permite-se a realização do ciclo do capital composto pela circulação, distribuição e consumo. O capital é gerado pela conversão de mercadoria em dinheiro.

Em seguida, será feita uma análise das atividades econômicas e principalmente das financeiras propriamente ditas deste setor. Sendo que o objetivo da função financeira é o acúmulo de massa monetária para a transformação ou exploração de bens matérias. O sistema financeiro peruano tem tido uma evolução satisfatória nos últimos anos pelo crescimento das empresas e dos créditos hipotecários. O CF de San Isidro encontra-se numa etapa emergente e explosiva segundo o ciclo de vida financeiro. Continuando, falaremos das empresas financeiras que se localizam dentro do CF de San Isidro, compostas por: Bancos, Financeiras, Gestores de Fundos de Pensões, Companhias de Seguros, Corretoras da Bolsa, Corretoras de Seguros e Gestoras de Fundos em Geral. Passaremos pela análise da globalização e o surgimento do capitalismo global, caracterizado pela nova divisão internacional de trabalho; o valor e preço da terra, sendo que o preço aumenta dependendo da proximidade de áreas dotadas de benefícios. De acordo com as enquetes feitas, 82% considera o CF caro. Mencionaremos o tema da nova raridade, consolidada em áreas estratégicas, como as relacionadas à centralidade, formando um foco de polaridade atraente, para a localização de empresas. Brevemente, aludiremos aspectos socais – como as segregações que geram o CF na metrópole, o desenvolvimento desigual e a consideração deste centro como região ganhadora, segundo Benko –, e políticos, que explicam de que maneira a presença do Estado é marcante,

porque comanda as pessoas, as empresas e as instituições, mediante normas, podendo ou não favorecer o ciclo do capital.

4.1 PRODUÇÃO E REPRODUÇÃO DO ESPAÇO

A produção do espaço esteve presente, ainda nos começos das civilizações, e surgiu como resultado das práticas dos agentes que atuam numa área, as construções deixadas pelos antepassados são exemplo dessa produção física (LEFEBVRE, 1999; CAPEL, 1974). Como exemplo, temos a *huacas*, deixadas pelos antigos habitantes limenhos, símbolo de cultura, demonstrando que efetivamente há muitos anos atrás o espaço era produzido pelas pessoas dessa época. Se bem que é certo que esta produtividade começou faz muito tempo, Martins (1999) atribui ao capitalismo como a iniciadora, e que ele [o capitalismo] vai explicar melhor a produção do espaço, nos marcos da troca de mercadorias[53], atraindo mais capital "que migram de um setor da economia para outro de modo a viabilizar a reprodução" (CARLOS, 1999, p. 66). Para Soja, o espaço socialmente produzido "é uma estrutura criada, comparável a outras construções sociais resultantes da transformação de determinadas condições inerentes ao estar vivo, exatamente da mesma maneira que a história humana representa uma transformação social do tempo" (1993, p.101-102).

A produção do espaço formou-se sob a base da propriedade privada do solo urbano, que foi fragmentada, relacionando-se a partir do mercado e orientada pela contínua extensão do território (CARLOS, 2007; SPOSITO, 2004). Quanto à análise do processo de produção do espaço urbano, Carlos menciona que:

> Requer a justaposição de vários níveis da realidade, momentos diferenciados da reprodução geral da sociedade da vida humana […] A noção de produção se vincula a produção do homem, às condições de vida da sociedade em sua multiplicidade de aspectos, e como é por ela determinado. Aponta, por sua vez, para a reprodução, e evidencia a perspectiva de compreensão de uma totalidade que não se restringe apenas ao plano do econômico, abrindo-se para o entendimento da sociedade em seu movimento mais amplo, o que pressupõe uma

[53] Marx define a mercadoria como "ante tudo, um objeto externo, uma coisa que, por meio de suas propriedades, satisfaz necessidades humanas de um tipo qualquer […] Toda coisa útil, como ferro, papel, etc., deve ser considerada sob um duplo ponto de vista: o da qualidade e o da quantidade. Cada uma dessas coisas é um conjunto de muitas propriedades e pode, por isso, ser útil sob diversos aspectos" (MARX, 2013, p.113)

> totalidade. Portanto, a noção de produção está articulada, inexoravelmente, àquela de reprodução das relações sociais lato sensu = em determinado tempo e lugar (CARLOS, 2001, p. 12-13).

Então, sendo assim, permite estabelecer o processo de reprodução do espaço, nessa direção, "a cidade pode ser entendida, enquanto produto, como condição e meio para a reprodução das relações sociais", associada às condições de vida da sociedade (CARLOS, 2007, p.21). Este processo vai substituindo as antigas formas e cria novas áreas, enquanto transforma-as. Destarte, vão-se polarizando as novas centralidades (CARLOS, 2001; SALGUEIRO, 2003). Carlos aponta que o "espaço se reproduz na contradição entre o espaço produzido enquanto valor de uso e o espaço produzido enquanto valor de troca" (2007, p. 69), vendo a cidade como obra e como produto mediado pelo trabalho. Assim temos que:

> O processo de reprodução do espaço a partir do processo de reprodução da sociedade se realiza, hoje, produzindo novas contradições – suscitadas pela extensão do capitalismo, o que nos coloca diante da necessidade de aprofundar o debate em torno das contradições entre o espaço público e o privado, espaço do consumo-consumo do espaço, abundância relativa da produção-novas raridades, fragmentação-globalização do espaço (CARLOS, 1999, p. 64).

O que obtemos como resultado da reprodução do capital das metrópoles é uma «cidade dos negócios», passando a substituir galpões industriais por altos prédios de vidro (CARLOS, 2001). Desse modo, a cidade passou a ser vista não só como centro de produção e acumulação industrial, mas também como "ponto de controle da reprodução da sociedade capitalista em termos da força de trabalho, da troca e dos padrões de consumo" (SOJA, 1993, p. 118).

4.2 PRODUÇÃO E ACUMULAÇÃO DO CAPITAL

Na cidade, desenvolvem-se as melhores condições para a composição do capitalismo, devido às características concentradoras que permitem a realização do ciclo do capital, aglomerando a força do trabalho e comandando a divisão social e territorial do trabalho (SPOSITO, 1997). De acordo com Harvey, a acumulação do capital "sempre foi uma questão profundamente geográfica, sem as possibilidades inerentes à expansão geográfica e ao desenvolvimento geográfico desigual, o capitalismo há muito tempo teria cessado de funcionar como sistema econômico-político" (2004, p. 40). Existem ao menos três circuitos

produtivos, os quais compreendem: circulação[54], distribuição e consumo. A mercadoria aparece tanto como valor de uso quanto valor de troca. Marx (2013) as qualifica como objetos úteis e ao mesmo tempo como suportes de valor.

A produção capitalista começa com a incorporação considerável de força de trabalho, que permite aumentar o volume de produtos numa escala maior (MARX, 2013). Os modos de produção estão relacionados àqueles "elementos, atividades e relações sociais que são necessários para produzir e reproduzir na vida real" (HARVEY, 1998, p.208-209), podendo ser: o objeto de trabalho (matéria prima), os meios de trabalho (as ferramentas, equipamentos, etc.), e a força de trabalho.

O capital é gerado pela conversão da mercadoria em dinheiro, que permite um incremento do valor original – chamado de mais-valor –, subsequentemente derivado da frase do Marx, onde o "dinheiro cria mais dinheiro" (2013, p. 231) e esta sujeito à força de trabalho. Assim:

> A produção capitalista, que é essencialmente produção de mais-valor, sucção de mais-trabalho, produz, com o prolongamento da jornada de trabalho, não apenas a debilitação da força humana de trabalho, que se vê roubada de suas condições normais, morais e físicas, de desenvolvimento e atuação. Ela produz o esgotamento e a morte prematuros da própria força de trabalho. Ela prolonga o tempo de produção do trabalhador durante certo período mediante o encurtamento de seu tempo de vida (MARX, 2013, p. 338).

Para Marx a taxa de mais-valor expressa o "grau de exploração da força de trabalho pelo capital ou do trabalhador pelo capitalista" (2013, p. 294). Assim, o sistema comercial e bancário das cidades "sempre foi o órgão da realização da mais-valia" (LEFEBVRE, 1999, p. 34). Resumindo, encontramos um exemplo ilustrativo de Souza:

> Suponhamos que os operários de uma determinada fábrica produzam uma quantidade 'x' de uma certa mercadoria por mês, quantidade essa que será vendida pelo empresário (dono da fábrica) por um valor 'y'. É

[54] Marx define a circulação como, em que "os proprietários de mercadorias comparam mutuamente seus artigos e os trocam por outros artigos diferentes jamais ocorre sem que, em sua circulação, diferentes mercadorias de diferentes possuidores de mercadorias sejam trocadas e comparadas como valores com uma única terceira mercadoria" (MARX, 2013, p.163).

> evidente que os operários não irão receber, ao final do mês, o valor ‘y’ dividido igualmente entre eles a título de remuneração do valor ‘y’ o capitalista deverá deduzir um valor ‘z’, o qual abrange coisas muito diversas; antes de mais nada, o valor que o empresário tem de pagar ao proprietário do terreno onde se situa a fábrica, no caso de ele não ser, ao mesmo temo, o dono do terreno (a essa remuneração ao proprietário do terreno dá-se o nome de renda fundiária, ou renda da terra). O que resta do valor ‘z’ após esse desconto é aquilo que Marx chamava de lucro. Uma parte do lucro deverá ser usada para cobrir os mais diferentes custos com infra-estrutura com impostos e com a compra de matérias-primas; uma outra parte deverá ser usada para o pagamento dos assalariados não diretamente envolvidos com a produção; uma outra parte do lucro será reinvestida, visando à ampliação, ao crescimento e à modernização da produção e da empresa; uma parte irá, eventualmente, para o pagamento de juros bancários, decorrentes de empréstimos contraídos pelo capitalismo; por fim, depois de todos esses descontos, o que sobra é o lucra da empresa, que inclui a remuneração pessoal do capitalista ou dos acionistas. O valor ‘z’ é a própria mais-valia, que é, como se viu, a base do lucro. Em resumo, a mais-valia extraída de um trabalhador é a diferença entre o valor que ele produz e aquilo que é pago por sua força de trabalho (SOUZA, 2003a, p.176).

O capitalismo divide seu capital em duas partes, conforme os meios de produção e a força viva do trabalho. Marx faz a analogia do vampiro do capital, que precisa do trabalho vivo (absorvendo força de trabalho) para se manter. Assim, “como toda sociedade não pode deixar de consumir, tampouco pode deixar de produzir” (MARX, 2013, p. 641).

4.2.1 Valor de uso e troca

O valor de uso de uma determinada mercadoria (ou objeto) está sob a consequência da utilidade que representa, seja apenas por seu uso ou consumo (MARX, 2013). Para o Capital “o valor de uso da cidade reside no fato de que é uma força produtiva, porque concentra as condições gerais da produção capitalista” (SANTOS, 1994, p. 123). Além do valor de uso, temos o valor de troca, que inicialmente apareceu pelo processo de intercâmbio de valores de uso com outros, seja porque – nesse momento – esse valor de uso não teve um uso imediato e pode se permitir trocar (MARX, 2013). Em seguida, esse intercâmbio inicial foi substituído pelo valor monetário, equalizando “qualidade diferenciada por uma lógica da equivalência” (ALFREDO, 1999, p.137). Entendemos no seguinte parágrafo exposto pelo Harvey que:

> O valor de troca, expressado a traves do sistema de preços, seria relativamente fácil de entender se pudéramos aceitar sem duvidas duas premissas iniciais. Em primeiro lugar, uma mercadoria funciona como um *numeraire* imparcial – como dinheiro- a fim de que os valores relativos de todas as demais mercadorias possam-se expressar sem ambiguidade como um preço. Em segundo lugar, vivemos num mundo de produção de mercadorias; todos os produtos são produzidos para intercambiar-se no mercado (HARVEY, 1990, p. 21, tradução nossa).

O predomínio do valor de troca no nível global, da mercadoria, formou-se como resultado das lutas, a partir das relações sociais contraditórias, e políticas (CARLOS, 2001; 2007).

4.2.2 Força e divisão do trabalho

Os valores do uso são produtos do trabalho invertido, podendo atingir mais-valor segundo a quantidade de trabalho e tempo necessário despendido durante sua produção (MARX, 2013). Essa força de trabalho que impõe ao homem para produzir algo, requer capacidades físicas e mentais, sendo considerado como mercadoria quando é colocado à venda ou é vendida (MARX, 2013). Nessa perspectiva, a força de trabalho como mercadoria tem um caráter duplo: de valor de uso e valor de troca (HARVEY, 1990). Hoje, a força de trabalho se acha mais dispersa em termos geográficos, encontrando-se "mais heterogênea em expressões culturais, mais diversificada étnica e religiosamente, racionalmente estratificada e linguisticamente fragmentada" (HARVEY, 2004, p. 68).

Como assinala Singer (1990), o desenvolvimento das forças produtivas urbanas encontra-se condicionado à expansão da divisão de trabalho, "dividido segundo o gênero, espécie, família e subespécie de diferentes trabalhos úteis" (MARX, 2013, p. 119-120). Existem muitas divisões nas quais o trabalho pode ser fragmentado, desde as grandes áreas da indústria e agriculta, até a divisão no interior de uma empresa (MARX, 2013). Santos o atribui à divisão do trabalho, como "um processo pelo qual os recursos disponíveis se distribuem social e geograficamente" (2006, p. 86). Numa análise, Davidovich faz relação entre a divisão do trabalho e a aparição de novas regiões que envolvem "especialização e diversificação, competitividade e interdependência, e problemas de fragmentação e de ingovernabilidade" (2003, p.62). Quanto à divisão social do trabalho, Scott explica:

> Entendo por divisão social do trabalho o fracionamento dos encadeamentos da atividade econômica em unidades especializadas independentes, ou, por outras palavras, a desintegração vertical da produção […] O termo deve, pois ser distinguido da divisão técnica do trabalho, a qual significa a fragmentação das tarefas no interior da mesma unidade de produção. As cidades são obviamente lugares onde a divisão social do trabalho se encontra fortemente desenvolvida: as suas bases econômicas são constituídas por miríades de funções especializadas, ligadas entre si em redes transacionais complexas (SCOTT, 1994, p. 64).

No CF de San Isidro falamos de uma quantidade – majoritária – de professionais que trabalham na área. Este fato pode se conferir por meio das enquetes fornecidas em campo. Em que vemos uma população de advogados, administradores, engenheiros, economistas, contadores etc.

4.2.3 Acumulação do capital

Para atingir o estado de acumulação do capital, tem-se como primeira condição percorrer o ciclo capitalista, que começa movimentando o dinheiro em meios de produção e força de trabalho, para convertê-los em mercadorias, com um valor agregado. Depois, essas mercadorias voltam ao ciclo para serem vendidas, de tal forma que podem converter esse dinheiro em capital, e assim sucessivamente (MARX, 2013). Desta maneira, obtemos a chamada acumulação do capital, como a "aplicação de mais-valor como capital ou a reconversão de mais-valor em capital" (MARX, 2013, p. 655). Marx resume:

> Vimos como o dinheiro é transformado em capital, como por meio do capital é produzido mais-valor e do mais-valor se obtém mais capital. Porém, a acumulação do capital pressupõe o mais-valor, o mais-valor, a produção capitalista, e esta, por sua vez, a existência de massas relativamente grandes de capital e de força de trabalho nas mãos de produtores de mercadorias. Todo esse movimento parece, portanto, girar num círculo vicioso, do qual só podemos escapar supondo uma acumulação «primitiva», prévia à acumulação que não é resultado do modo de produção capitalista, mas seu ponto de partida […] A assim chamada acumulação primitiva não é, por conseguinte, mais do que o processo histórico de separação entre produtor e meio de produção. Ela aparece como «primitiva» porque constitui a pré-história do

> capital e do modo de produção que lhe corresponde (MARX, 2013, p. 785-786).

Fordismo foi o termo que deu Antonio Gramsci[55], no ano 1922, para referir-se ao sistema de produção em massa de Henry Ford. Este modelo, introduziu-se uma jornada de trabalho e relações salariais que asseguram "ganhos de produtividades entre o capital e o trabalho, e a regularidade dos rendimentos". (LEBORGNE & LIPIETZ, 1994, p.225) Assim, empresas fordistas (que seguiram esta linha de produção massiva) encontraram-se inspiradas pelas novas tecnologias e processos de trabalho; porém, as pressões – ocorridas geralmente pela competência – possibilitavam o surgimento de outras formas de proceder, que permitam mais flexibilidade no negócio (HARVEY, 1998). A produção flexível se desenvolve com base em três ramos, que interatuam entre si, estes são: tecnologia, organização e o território/espaço. Depende do tipo de especialização que vai demandar e exigir uma nova divisão do trabalho, também se encontra associada à concentração de empresas num determinado espaço (SOJA, 2008; ASH & ROBINS, 1994).

Para Sposito, a concentração e acumulação são processos que se correlacionam e distinguem ao mesmo tempo, de modo que "o processo de centralização do capital estão […] dispersos em muitos capitais individuais que, por sua vez, atraem-se levando a uma concentração de capitais já formados" (2004, p.218). Smith complementa que a concentração e centralização do capital "dá-se de acordo com a lógica social inerente ao processo de acumulação de capital, e isto leva a um nivelamento das diferenças naturais, pelo menos até onde elas determinam a localização das atividades econômicas" (1988, p.158). No atual regime da econômica, a primazia encontra-se no setor terciário moderno, que compreende as atividades de serviços, comércio e/ou finanças, permitindo o desenvolvimento de uma economia global (CARLOS, 2001; 2007).

4.3 ATIVIDADES ECONÔMICAS

Existem diversas atividades que geram suporte econômico ao desenvolvimento de uma cidade ou povo; por conseguinte, obtemos a primeira classificação elementar, constituída em primário, secundário e terciário. A diversificação destas atividades vai depender não só do

[55] Foi um filosofo político, cientista político, comunista, antifascista italiano. Alguns autores o apontam como o responsável pelo surgimento da sociologia crítica da cultura e política (1891-1937).

tamanho demográfico, mas também de sua renda média e outros fatores histórico-culturais (SOUZA, 2003a).

A indústria tem evoluído desde vários anos atrás, de tal forma que alguns autores falam da aparição de uma desindustrialização, ocorrida pela existência de novas funções urbanas referidas aos serviços superiores. Não só esta tendo acontecido pela mudança na procura de novas localizações [das indústrias], mas por encontrar-se mais relacionada à concentração progressiva das empresas na escala global e pelo bem sucedido investimento em atividades financeiras, do qual se obtêm ganhos mais rápidos que em outros setores econômicos (LENCIONI, 2003; CARRERA, 2003).

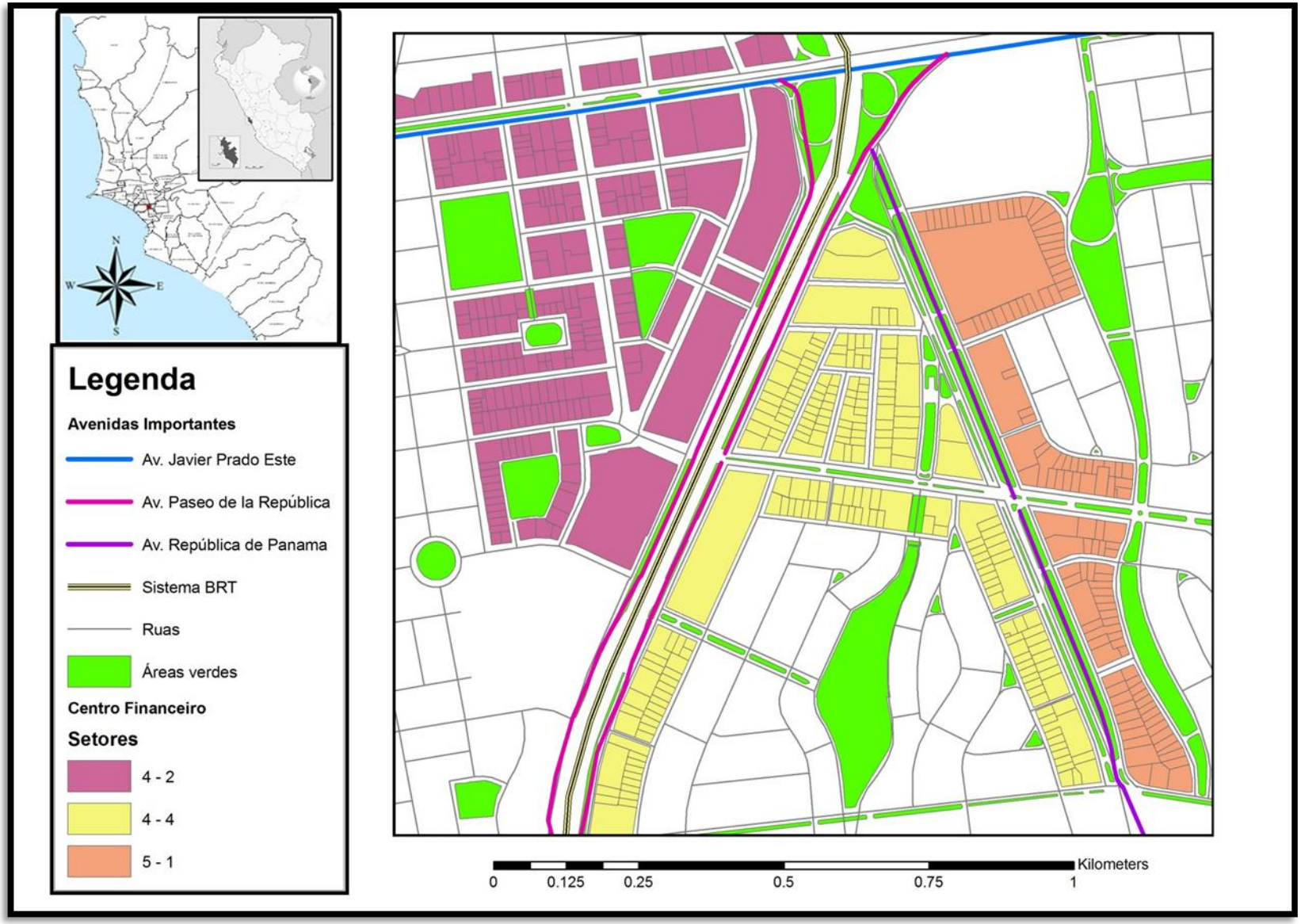
As atividades terciárias são indispensáveis na organização da vida econômica e social da cidade moderna. Rochefort (1998) distingue oito categorias do setor terciário: a administração (todos os serviços administrativos que dependem dos diversos ministérios, como: administração geral e administrações especializadas), os serviços bancários, os serviços comerciais, os serviços de instrução (não referente à administração da Educação Nacional, mas de serviços como: a escola, o liceu, a universidade), os serviços de cultura (o que difunde a cultura ou que permite participar dela), os serviços de lazer, os serviços de saúde, e os serviços de profissão de consultoria (o conjunto das profissões do território que é difícil de agrupar em categorias).

A Prefeitura de San Isidro divide o distrito em setores e subsetores. Segundo nossa área de estudo delimitada, tratamos de dois setores, o 4 e o 5. Destes, cobriremos todo o território do subsetor 4-2, parte do subsetor 4-4, e parte do 5-1[56], de acordo com o Mapa 10.

A população economicamente ativa da área de estudo – de acordo com as atividades econômicas – podem distribuir-se como aparece na tabela 2. Segundo os dados, não podemos descartar o funcionamento de empresas que trabalham com atividades primárias tais como: agricultura, gado, caça, silvicultura, pesca, exploração de minas e canteira na região num 2%; e secundarias, num 9%, como: industrias manufatureiras, abastecimento de eletricidade, gás e água, e construção; localizadas maioritariamente, nos subsetores 4-4 e 5-1. Não obstante,

[56] As áreas dentro destes subsetores tratam-se de lotes residenciais, por isso esta não é considera parte de nossa análise.

Mapa 10. **Subsetores do CF segundo os dados da Prefeitura de San Isidro.**



Fonte: Dados da Prefeitura de San Isidro. Elaboração própria, 2013.

encontramos maior desenvolvimento do setor terciário, num 89%, nos três subsetores, sobretudo no ramo do comércio, que posse um 54% desta atividade, e os serviços que contêm um 46% do Setor terciário. Evidenciamos um número significativo de pessoas que trabalham no ramo de Intermediação Financeira, que se encontra dentro do ramo de comercio, com um valor de 8% das atividades terciárias, sobretudo no setor 5-1.

Tabela 2. **População Economicamente Ativa ocupada segundo atividades econômicas nos subsetores 4-2, 44 e 5-1**.

Rama de Atividade Econômica		Subsetores		
		4-2	**4-4**	**5-1**
I.	**Setor Primário**	**4**	**22**	**25**
	Agricultura, gado, caça, silvicultura	1	8	8
	Pesca	1	0	2
	Exploração de minas e canteira	2	14	15
II.	**Setor Secundário**	**16**	**94**	**113**
	Indústrias manufatureiras	12	65	79
	Abastecimento de eletricidade, gás e água	2	5	9
	Construção	2	24	25
III.	**Setor Terciário**	**233**	**963**	**1042**
	Comércio	*136*	*501*	*579*
	Venta, mant. e rep. veh. autom. e motoc.	1	8	19
	Comércio Atacadista	2	34	42
	Comércio Varejo	25	94	105
	Hotéis e restaurantes	8	42	51
	Intermediação financeira	**32**	**51**	**90**
	Atividade imobiliária, empresarial e aluguel	68	272	272
	Serviços	*97*	*462*	*463*
	Transporte, armazenamento e comunicações	12	56	85
	Serviços sociais e de saúde	23	90	81
	Administração pública e defesa	9	60	63
	Educação	24	88	61
	Outras atividades de serviços comum. soc e pes.	8	64	79
	Lares privados com serviços domestico	20	104	93
	Organizações e órgãos extraterritoriais	1	0	1
IV.	**Não especifico**	**5**	**59**	**45**

Fonte: Municipalidad de San Isidro, 2012, p.99-100.

4.3.1 **Economia financeira**

Beaujeu-Garnier define como o principal objetivo da função financeira "acumular massa monetária para a transformação ou exploração de bens materiais, mas centraliza e multiplica os recursos" (1997, p. 57), de tal maneira que "todos os tipos de lucro e de perdas são processados pelo sistema financeiro" (SANTOS, 2006, p. 87).

Para Harvey (1990), Marx não se aprofundou sobre o capital financeiro, mas influenciou os estudos posteriores do processo de circulação relacionados ao capital financeiro, que se centra no sistema de crédito, facilitando a centralização do capital e operando na forma de capital corporativo. Este dinheiro creditício surge como meio de pagamento – em vez do dinheiro físico que circula – "a fim de transferir essas dívidas para outrem" (MARX, 2013, p. 213), poupando custeios de transação, chegando a converter-se como «capital fictício». Marx o cita:

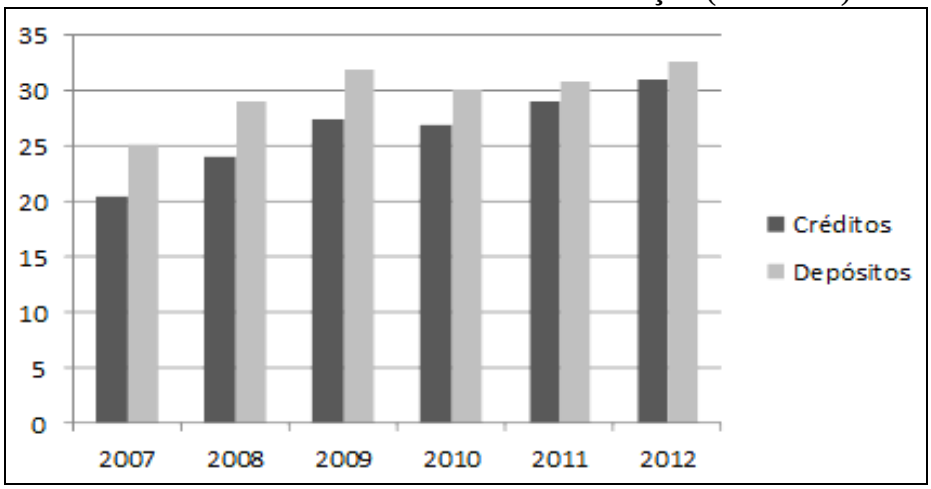
> Podemos dizer que, com a produção capitalista, constitui-se uma potência inteiramente nova: o sistema de crédito, que em seus primórdios insinua-se sorrateiramente como modesto auxílio da acumulação e, por meio de fios invisíveis, conduz às mãos de capitalistas individuais e associados recursos monetários que se encontram dispersos pela superfície da sociedade em massas maiores ou menores, mas logo se converte numa arma nova e temível na luta concorrencial e, por fim, num gigantesco mecanismo social para a centralização dos capitais (MARX, 2013, p. 702).

O setor financeiro encontra-se beneficiado com o passar do tempo, ganhando autonomia, do jeito que "cada vez que se troca 1 dólar da mercadoria (em qualquer outro setor econômico), trocam-se 40 dólares no mercado financeiro" (SANTOS, 2006, p. 137).

Na entrevista com o representante do Ministério de Economia e Finanças do Peru, ele alega que o desenvolvimento do sistema financeiro peruano teve uma evolução positiva nos últimos anos, sendo que o crédito do setor privado foi o mais dinâmico, impulsionado pelo crescimento das atividades empresariais e dos créditos hipotecários. Ao fechamento do ano 2012, o saldo do total de ativos do sistema financeiro peruano foi de S/.253 mil milhões

(aproximadamente 90 mil milhões de dólares[57]), evidenciando um crescimento maior do que o dobro nos últimos cinco anos. O representante cataloga que o CF de San Isidro encontra-se numa etapa emergente e explosiva, segundo as quatro etapas do ciclo de vida financeiro, que são incipiente, emergente, explosivo e maduro. Um exemplo de um sistema financeiro maduro é o que se situa nas cidades de New York ou Shanghai. No gráfico 9, revelamos um sistema de mediação que utiliza o Ministério de Economia e Finanças (MEF) para calcular – mais profundamente – o desenvolvimento do Sistema Financeiro, estes são os *ratios* de intermediação definido pela formula créditos/PBI[58] e a *bancarização* composto pelos depósitos/PBI.

Gráfico 9. **Sistema Financeiro: Intermediação** (% do PBI)



Fonte: Superintendência de banca, seguro e Gestora de Fundo de Pensões, 2013.

Durante a entrevista, o representante do MEF entende por centro – ou distrito – financeiro a área geográfica, na qual se concentram escritórios e locais das entidades que operam dentro do sistema financeiro ou mercado de capitais. Estes centros são misturados com outras atividades econômicas, como foi visto nos capítulos anteriores. Porém, quando trata (na entrevista) do tema da descentralização financeira, não só se refere ao deslocamento entre outros pontos da cidade, como também faz menção à «presença não física», tais como a internet, telefonia, ou outros. Esse processo de descentralização, que o funcionário do MEF menciona, é resultado da necessidade de serviços financeiros por parte da população e do baixo custo que representa a uma instituição ao abrir um agente bancário ou «não-bancário».

[57] A taxa de câmbio é referente à Superintendência de banca, seguros e Gestora de Fundo de Pensões da República do Peru do dia 26 de agosto.
[58] As siglas de Produto Interno Bruto representam a soma de todos os bens e serviços finais numa área.

4.3.2 **Empresas Financeiras**.

No Capítulo 3, pudemos conhecer a distribuição de alguns prédios das empresas financeiras, que se encontram dentro do CF de San Isidro. Para Harvey (1980) as instituições financeiras desempenham um papel fundamental no mercado da moradia, que já permitem financiar a obtenção da casa própria, construção, empreendimentos de proprietários, e involucram recursos dos bancos, companhias de seguros, corretoras e outras instituições de financiamento. Consequentemente, o Sistema Financeiro mundial atingiu "níveis de complexidade que requer a existência de uma rede transfronteiriça dos centros financeiros para atender as operações de capital global" (SASSEN, 2001, p. 121), por meio dos quais os centros financeiros permitem a conectividade social e tecnológica.

No CF encontramos sedes de bancos e outras instituições financeiras (além de sucursais destas entidades ou outras que não possuem sede nesta área). A constituição de uma sede de parte de uma empresa financeira encontra-se relacionada ao nível e importância que vai assumindo (FIX, 2007), como aconteceu com a *Cooperativa de Ahorro y Crédito Pacifico*, que depois de vários anos, por fim, pôde obter sua sede. As empresas financeiras no CF se dividem em sete rubros: Bancos, Financeiras, Gestores de Fundos de Pensões, Companhias de seguros, Corretoras da Bolsa, Corretoras de Seguros, e Gestoras de Fundos em geral.

No Mapa 11 visualizamos a distribuição das 61 sedes de empresas financeiras do CF, na medida em que podem dispor de uma propriedade própria ou compartilhar com outras entidades financeiras, ou de outro setor econômico. O mapa só revela a distribuição das empresas financeiras, sem considerar outras atividades no mesmo prédio. Portanto, as empresas que possuem construção própria, sem compartilhar com outro negócio, são: *CrediScotia*, *Financiera Edyficar*, L*a Positiva Seguros y Reaseguros*, *Interseguro CIA de Seguros*, *El Pacifico Peruano Suiza CIA. De Seguros*, *Rimac Seguros*, *Banco Interoamericano de Finanzas*, *Banco de Comercio*, *Banco de la Nación*, *Agrobanco*, *Profuturo AFP* e *Prima AFP*. Os bancos *BBVA Continental* e *Scotiabank* possuem – além da entidade bancaria –, sua própria Corretora de Bolsa, e Gestora de Fundos, localizados no mesmo lote de propriedade própria. *Citibank*, por seu lado, além do banco tem sua própria

Mapa 11. **Quantidade de Empresas Financeiras num lote.**

Fonte: Elaboração própria, 2013.

Corretora de Bolsa; assim como o *Banco Falabella* que tem sua própria Corretora de Seguro. O *Banco Ripley* compartilha o espaço com sua própria loja de departamento. A maioria das Corretoras de Seguros, Corretoras de Bolsa e Gestoras de Fundos dividem o espaço com outras empresas de outro ramo econômico.

A. Bancos: inicialmente, os bancos desempenhavam duas tarefas básicas, que consistiam em proporcionar uma casa central de liquidação para letras de câmbio e substituir os capitalistas individuais, para emitir notas ou cheque que deviam pagar a eles (HARVEY, 1990). Para Santos (2006; 2008), sua função consiste em pagar aos diversos depositantes e cobrar aos diferentes tomadores, por isso são considerados na atualidade um fator geográfico importante, já que unificam os mais diversos tipos de mais-valia e a sua vez os mundializa. Labasse denota que a "geografia financeira dá aos bancos um interesse especifico e predominante", e que "são o princípio e o fim de todas as operações" (1974, p.8). Na atualidade existe uma relação entre poder financeiro e urbano, de tal maneira que a expressão «*City Banks*», se impõe para designar as instituições mais representativas.

Muitos dos bancos do CF de San Isidro têm sua origem em outros países – como o BBVA, Banco Continental que foi fundado na Espanha, ou Scotiabank no Canadá –, chegando ao Peru pela fusão deste com outros bancos/entidades financeira, ou pelas negociações interna. As sedes dos bancos que se encontram no CF compõem a tabela 3, com os índices totais e meia utilidade[59] nos últimos anos.

Tabela 3. **Empresas bancárias segundo o ranking das 100 empresas do setor financeiro**
(em milhes de dólares, US$)

	Ano de fundação [60]	**2011**			**2010**		
		Rank	Ingressos totais US$	Utilidade Neta US$	*Rank*	Ingressos Totais US$	Utilidade Neta US$
BBVA Banco Continental	1978	*2*	1,383,780	409,341	*2*	1,116,868	356,421
Scotiabank Peru S.A.A.	2005	*4*	941,724	277,544	*4*	2,222,114	786,311

[59] Os índices de Ingressos totais e Utilidade neta das tabelas N°3 ao N°9 são calculados da seguinte formula. O ingresso total se refere à quantidade total monetária que introduziu-se ao monto da empresa. A Utilidade Neta dada na soma e resta da utilidade operacional, gastos de ingressos não operacionais, impostos e reserva legal.
[60] Dados pesquisados pela autoria desta pesquisa.

Banco de la Nación	1966	*6*	596,686	176,474	*6*	496,202	135,121
Banco Falabella Peru S.A.	2007	*10*	332,227	379,909	*9*	293,450	39,739
Banco Ripley Peru S.A.	2000	*16*	174,239	19	*17*	149,414	18,306
Banco Citibank del Peru S.A	1920	*18*	167,016	20,911	*15*	154,722	14,525
Banco Interamericano de Finanzas	1991	*22*	147,662	24,212	*19*	128,525	19,146
Banco GNB[61]	2006	*26*	123,873	-19,357	*31*	79,956	-23,181
Banco de Comercio	2004	*34*	75,507	6,012	*36*	65,081	5,295
Banco Santander Peru S.A.	1995	*53*	33,424	5,163	*57*	20,609	2,271
Banco Agropecuario Agrobanco[62]	2001						

Fonte: CAVANAGH, 2012, p.524-525.

O *Banco de Crédito del Perú*, lidera a lista dos bancos, ele tem sede no Centro Antigo, mas uma importante sucursal localiza-se no CF, e, como foi dito, o prédio encontra-se atualmente em reforma. O mencionado banco ganhou seis das sete categorias[63], referidas às empresas quem brindam *melhores serviços e produtos*, sendo que Scotiabank ganhou dele na categoria dos *melhores juros*. A partir da pergunta "*que banco lhe parece mais confiável*" têm-se as seguintes porcentagens: 42,8% Banco de Crédito; 23,3% BBVA Banco Continental; 13,2% Scotiabank; 10,4% Interbank; e 10,4% outros[64]. Por seu lado, o *Banco Scotiabank* – segundo a entrevista feita com o representante do banco – encontra-se satisfeito com o investimento realizado no CF de San Isidro quanto à localização, justificada pela presença de uma grande quantidade de pessoas que frequentam a área. Aliás, apresenta reclamações com a infraestrutura, quanto ao espaço limitado para estacionar veículos particulares dos clientes.

[61] A sede do banco GNB Perú (que recentemente mudou de nome, antes conhecido como HSBC) ainda se encontra no Centro Antigo, mas as construções da nova sede em San Isidro é explicado no capítulo III estão finalizando por isso aparece nesta tabela.
[62] Não existem dados deste banco, provavelmente porque ainda não se apresenta no ranking tops de empresas financeiras.
[63] Relacionadas à enquete que qualifica as melhores empresas financeiras, no ranking Top 2012 de empresas financeiras.
[64] Dados de CAVANAGH, 2012, p.730-732.

B. Financeiras; as empresas financeiras oferecem ao cliente um tipo de empréstimo, ou outro trâmite financeiro que permita tornar plausível o projeto do cliente, seja para a construção do negócio ou do lar. Encontramos duas empresas financeiras dentro do CF. *Crediscotia* tem por missão dar acesso a soluções financeiras, simples e oportunas, que façam possível os projetos dos empreendedores e famílias do Peru. A *financeira Edyficar* tem por objetivo dar acesso e prover serviços financeiros às pessoas de baixos recursos econômicos, preferentemente aos empresários e empresas do pequeno porte, contribuindo à melhoria da qualidade de vida.

Tabela 4. **Empresas financeiras segundo o ranking das 100 empresas do setor financeiro**
(em milhes de dólares)

	Ano de fundação	**2011**			**2010**		
		Rank	Ingressos totais US$	Utilidade Neta US$	*Rank*	Ingressos Totais US$	Utilidade Neta US$
Crediscotia Financiera	2009	*9*	371,733	55,172	*10*	249,109	85,214
Financiera Edyficar S.A.	1997	*23*	137,298	32,474	*26*	101,659	16,747

Fonte: CAVANAGH, 2012, p.524-525.

C. Gestores de Fundos de pensão (Ou «AFP», que significa em espanhol «Administradora de Fondo de Pensiones»): permitem administrar os fundos de pensões sob a modalidade de Conta Individual de Capitalização (CIC) em favor de trabalhadores incorporados ao Sistema de administração de Fundo de Pensão. Os gestores de fundo brindam prestações de aposentadoria, invalidez, sobrevivência e gastos de sepultamento[65]. Prima AFP pertence ao grupo do Banco de Crédito. Por sua parte AFP Integra conta com o respaldo do grupo latino-americano SURA. AFP Horizonte forma parte do grupo BBVA Continental. E finalmente, Profuturo AFP pertence ao grupo de Scotiabank.

[65] Definição de "AFP" pela associação de AFPs do Peru.

Tabela 5. **Empresas gestoras de fundos de pensões segundo o ranking das 100 empresas do setor financeiro** (em milhes de dólares)

	Ano de fundação	2011			2010		
		Rank	Ingressos totais US$	Utilidade Neta US$	*Rank*	Ingressos Totais US$	Utilidade Neta US$
Prima AFP	2005	*28*	106,961	30,995	*29*	88,824	22,966
AFP Integra	1993	*30*	96,057	31,769	*30*	83,331	29,193
AFP Horizonte	1998	*34*	87,590	32,873	*36*	73,111	21,289
Profuturo AFP	1993	*37*	63,394	17,341	*40*	54,371	11,661

Fonte: CAVANAGH, 2012, p.524-525

D. Companhia de seguros: as companhias de seguros permitem ao cliente assegurar o que valorizam, como a vida, saúde, automóveis, lar, viagens, finanças, aposentadoria, acidentes, entre outros. A empresa mais antiga – e que foi uma das primeiras a consolidar-se em San Isidro – é a companhia de seguros *Rímac Internacional*, sua experiência (de mais de 115 anos) lidera o primeiro lugar deste ramo. Em seguida, criou-se a *Pacifico Peruano Suiza*, que surgiu pela fusão de duas empresas, a *El Pacifico* e a *Peruano-Suiza*. A *Interseguro* pertence ao grupo *Interbank*.

A empresa *Rímac Internacional CIA de Seguros e Reaseguros*, por seu lado, prefere investir em muitas propriedades, uma delas localiza-se no CF, mas já tem um projeto em andamento, que será o prédio mais alto do país, como foi falado no capítulo III. O entrevistado sugere facilitar os acessos ao CF, melhorando o trânsito, e a mais espaços para estacionamento.

Tabela 6. **Empresas de companhias de seguros segundo o ranking das 100 empresas do setor financeiro** (em milhes de dólares)

	Ano de fundação	2011			2010		
		Rank	Ingressos totais US$	Utilidade Neta US$	*Rank*	Ingressos Totais US$	Utilidade Neta US$
Rimac Internacional CIA. De seguros e reaseguros	1898	*5*	868,116	92,982	*5*	728,256	75,160
El Pacifico Peruano	1992	*7*	427,917	46,522	*8*	348,717	46,264

Suiza CIA. De seguros e reaseguros							
La Positiva Seguros e reaseguros	2005	*12*	255,924	18,210	*13*	188,695	5,650
Interseguro CIA. De seguros S.A.	1998	*17*	169,056	187,460	*22*	114,381	29,902
Invita Seguros de Vida	2000	*19*	165,495	25,888	*21*	121,668	11,509
ACE Seguros S.A. CIA. De seguros e reaseguros	2006	*51*	35,487	809	*53*	23,560	69
Cardif del Peru S.A. CIA. De seguros e reaseguros	2007	*54*	31,133	-1,149	*54*	23,552	-1,315

Fonte: CAVANAGH, 2012, p.524-525.

E. Corretoras da Bolsa (Ou *SAB*, que significa em espanhol «*Sociedad de Agente de Bolsa*»): são intermediários do mercado da bolsa, autorizada e supervisada pela Comissão Nacional Supervisora de Empresas e Valores (CONASEV) encargada de realizar operações de compra e venda dos investidores, com a troca de uma comissão[66]. Além disso, as corretoras podem brindar assessoria financeira, a pessoas ou empresas, no plano nacional ou internacional. A corretora mais antiga é *Seminario y CIA. SAB S.A.* Do mesmo jeito que outras empresas financeiras, estas nascem debaixo de fusões entre empresas financeiras nacionais ou internacionais, ou que pertencem a um grupo bancário de renome, como *Continental Bolsa SAB* do grupo *BBVA*, *Scotia SAB* do grupo *Scotiabank*, *Interligo* do grupo *Interbank*, e *Citicorp Peru* do grupo *Citibank*.

O representante da Corretora de Bolsa *Interligo SAB* – na entrevista –, também se encontra satisfeito com a localização da empresa no CF de San Isidro, ele acredita que a área tem de tudo e se faltasse alguma coisa não seria muito importante. Também, dá ênfase ao privilégio de estar rodeado por outros bancos, e de ter acesso à clientes, investidores, entre outros.

[66] Definição de "SAB" pela Corretora de bolsa MGS & Asociados.

Tabela 7. **Empresas corretoras de bolsa segundo o ranking das 100 empresas do setor financeiro** (em milhes de dólares)

	Ano de fundação	2011			2010		
		Rank	Ingressos totais US$	Utilidade Neta US$	*Rank*	Ingressos Totais US$	Utilidade Neta US$
Continental Bolsa SAB S.A.	1997	*20*	164,151	3,367	*24*	103,865	1,272
Interligo SAB. S.A.	1993	*24*	134,208	541	*23*	107,932	4,636
Grupo Coril SAB S.A.	1993	*32*	93,898	390	*32*	75,597	367
Andes Securities SAB S.A.	2000	*42*	47,963	121	*69*	10,341	252
Celfin Capital S.A. SAB	2008	*43*	47,963	693	*56*	21,829	157
Scotia SAB S.A.	1993	*47*	39,906	2,334	*49*	35,988	1,759
Seminario y CIA. SAB S.A.	1979	*63*	16,383	2,136	*66*	13,020	1,951
NCF SAB	2010	*75*	6,344	21	*78*	4,945	28
Promotores e inversiones S.A. SAB	1994	*89*	3,387	624	*93*	2,093	588
Grupo Privado de inversiones S.A. SAB	2002	*90*	3,229	509	*92*	2,312	450
Citicorp Perú SAB S.A.	1986	*96*	1,464	594	*87*	3,201	1,535
Compass Group SAB S.A.[67]	2008					679	-224

Fonte: CAVANAGH, 2012, p.524-525; 2011, p.518

F. Corretoras de Seguros: as corretoras de Seguros brindam serviços de consultoria e assessoria de seguros para pessoas, patrimônios, transporte, saúde, análise de risco, soluções financeiras entre outras funções especificas de cada empresa. Elas trabalham diretamente com as Companhias de Seguros ou outras empresas similares. Muitas das empresas têm suas origens de datas muito antigas, como a *Marsh Perú S.A. Corredores de Seguros* do ano 1965. Entre as mais atuais são: *Corredores de Seguros Falabella S.A.C.* e *Stewart, Freire & Asociados S.A.C. Corredores de Seguros* que se fundaram no ano 2004.

[67] Não alcançou lugar no Top das 100 de empresas financeiras para o 2011, os dados do ano 2010 não especifica a colocação geral do setor financeiro, mas ocupou o posto 20 de todas as Corretoras de Bolsa.

Tabela 8. **Empresas corretoras de seguros segundo o ranking das 100 empresas do setor financeiro** (em milhes de dólares)[68]

	Ano de fundação	2009			2008		
		Rank	Ingressos totais US$	Utilidade Neta US$	*Rank*	Ingressos Totais US$	Utilidade Neta US$
Rehder y Asociados S.A. Corredores de Seguros	1977	*1*	20,478	3,036	*1*	16,819	641
Marsh Peru S.A. Corredores de Seguros	1965	*2*	12,162	1,475	*3*	11,490	876
Corredores de Seguros Falabella S.A.C.	2004	*3*	10,535	2,953	*2*	11,777	3,648
Consejeros y Corredores de Seguros S.A.	1989	*6*	3,762	959	*6*	3,090	482
Graña y Asociados Corredores de Seguros S.A.	1995	*9*	2,106	251	*8*	2,034	210
Trust Corredores de Seguros S.R.L.	1993	*12*	1,733	493	*37*	430	61
Segutec S.A.C. Corredores de Seguros	1991	*25*	834	11	*29*	523	7
Mercado Andino Servicio de Asesoramiento S.A.	1972	*28*	735	198	*24*	650	142
Assicuranza Asesores y Corredores de Seguros S.A.C.	1999	*31*	668	38	*39*	425	74
MN & Asociados Asesores y Corredores de Seguros S.A.	1996	*39*	502	59	*38*	429	25
Gerencia de Riesgos Asesores y Corredores de Seguros S.R.L.	1999	*40*	500	75	*43*	392	30
Euromundo Corredores de Seguros S.A.C.	2005	*41*	450	5	*41*	407	22

[68] Nenhuma Corretora de Seguro entrou no Top das 100 empresas do setor financeiro para o ano 2011, só se têm dados de anos passados. As colocações dadas só são de todas as corretoras de Seguros para o ano 2010

Otes S.A. Asesores y Corredores de Seguros	1967	*43*	428	0	*42*	401	2
Progress S.A.C. Consultores y Corredores de Seguros	2003	*45*	399	14	*32*	447	-7
Stewart, Freire & Asociados S.A.C. Corredores de Seguros	2004	*47*	361	42	*52*	320	30
FBA Corredores de Seguros S.A.C.	1999	*54*	339	40	*66*	222	22
Proviseg Corredores de Seguros S.A.	1997	*64*	269	50	*60*	241	25
V.V.O. Corredores de Seguros E.I.R.L.	1994	*73*	222	15	*69*	203	16

Fonte: CAVANAGH, 2011, p.520

G. Gestoras de Fundos (Ou SAF, que significa em espanhol «*Sociedad Administradora de Fondo*»): uma Gestora de Fundo administra os fundos mútuos num modo de investimento diversificado, de tal modo que diminui o risco de perda, maximizando a rentabilidade do dinheiro investido. O fundo mútuo forma-se pelo aporte voluntário de pessoas e/ou empresas, investindo em fundos locais ou internacionais. Os fundos mútuos no Peru foram criados por meio de uma lei em 1993, por isso a mais antiga gestora de fundo é a *BBVA Asset Management*, fundada em 1997, seguindo com a *Scotia Fondos SAF S.A.*, fundada em 1998, ambas subsidiadas dos grupos *BBVA* e *Scotiabank*, respetivamente.

Tabela 9. **Empresas Gestoras de Fundos segundo o ranking das 100 empresas do setor financeiro** (em milhes de dólares)[69]

	Ano de fundação	**2011**			**2010**		
		Rank	*Ingressos totais US$*	*Utilidade Neta US$*	*Rank*	*Ingressos Totais US$*	*Utilidade Neta US$*
BBVA Asset Management Continental S.A. SAF.	1997	*68*	13,007	3,295	*65*	13,558	3,641

[69] Três Gestoras de Fundos não conseguiram uma colocação no ano 2011, sem embargo, obtêm-se dados do ano 2010.

Compass Group SAFI S.A.	2002	*82*	4,892	328	*81*	4,154	70
Fondos Sura SAF S.A.C. (Ex Ing Fondos SAF S.A.C.)	2005	*88*	3,809	-522	*83*	4,043	-1,514
NCF SAFI S.A.	2007	*97*	1,411	528	*94*	2,014	-28
Scotia Fondos SAF S.A.	1998					3,718	-509
Krese SAFI S.A.	2007					147	-282
Grupo Coril SAFI S.A.	1997					145	11

Fonte: CAVANAGH, 2012, p.524-525; 2011, p.524

4.3.3 **Globalização**

A globalização tem uma conotação histórico-geográfica, politica-cultural e econômica, que permite estabelecer relações, de tal forma que dependemos mutuamente uns dos outros (HARVEY, 2004; BENKO, 1999). Para alguns estudiosos, temos entrado numa era do capitalismo global, caracterizado pela nova divisão internacional de trabalho de companhias transnacionais, na procura de uma nova racionalidade implícita no emprego e uso da técnica (SOJA, 2008; CARLOS, 2001; BENKO, 1999). Santos espraia-se em que "tudo o que serve à produção globalizada também serve à competividade entre as empresas: processos técnicos, informacionais e organizativos, normas e desregulações, lugares" (2006, p. 140). Dessarte, eclode a terminologia de «cidade global», este concepto produz atividades econômicas de serviços altamente especializados – e produtos financeiros principalmente –, que permitem gerar uma nova hierarquia funcional entre as cidades da economia capitalista mundial (SASSEN, 2001; BENKO, 1999). De maneira que, "a mobilidade internacional do capital contribui nas formas específicas de articulação entre diferentes áreas geográficas e transformações, desempenhado por essas áreas na economia mundial" (SASSEN, 2001, p. 172).

As empresas financeiras e de negócios encontram-se mais relacionadas com esta terminologia (HARVEY, 2004). como já vimos, no setor financeiro muitas empresas vêm de

outros países, e as nacionais formulam metas com intuito de alcançar a internacionalização. Sassen explica no seguinte parágrafo:

> O crescimento dos bancos internacionais e as mais recentes diversificações do setor financeiro também ampliaram a demanda por insumos de serviços altamente especializados. Nos anos 1960 e 1970 houve consideráveis dispersões geográficas no setor bancário, com muitos centros regionais e locais *offshore* principalmente envolvidos na atividade bancária bastante tradicional. A diversificação e internacionalização das finanças na última década resultou em uma forte tendência para a concentração da "gestão" da indústria global e a produção de inovações financeiras em um número mais limitado de locais importantes […] A concentração de serviços avançados e finanças em grandes centros urbanos representa uma parcela desproporcional do crescimento nacional do emprego e do PIB em relação à parcela da população (SASSEN, 2001, p. 12).

4.4 VALOR E PREÇO DA TERRA.

Villaça (1998) opina que a terra urbana não é gratuita, já que não é mais um dom dado pela natureza, pelo contrário, esta apresenta um determinado valor. Referido valor é determinado pela localização do solo, este aumenta nas áreas dotadas de benefícios e diminui com as carências, esse valor traduzido para o mercado é o chamado preço da terra. O preço da terra atinge os valores mais altos no centro da cidade, a acessibilidade também é um fator predominante para a definição do valor (VILLAÇA, 1998; CARTER, 1974; CHORLEY, 1975). Já viemos observando que o CF apresenta uma acessibilidade superior – em comparação com outras zonas da cidade limenha –, com avenidas importantes aos arredores, que permitem o fácil deslocamento das pessoas às distintas zonas da cidade, seja utilizando transporte privado e/ou público.

A aparição de Centros Empresariais, condomínios fechados, shopping centers, etc., “esvazia e cria centralidades, redefinindo o uso, altera a ocupação; mas, sobretudo, inova as condições de apropriação do espaço em processo de valorização imobiliária” (PEREIRA, 2006, p. 219). O preço da terra permite que se capitalize em renda, que forma parte do trabalho social (SCHOR, 1999). A renda é parte do “valor de troca que se destina ao proprietário e possuidor do solo” (HARVEY, 1980, p. 162), sendo que este sistema nivela o

espaço urbano. Gottdiener atribui ao papel do valor da terra não só uma condição econômica, senão, plasma-o a um contexto social.

> O papel da terra e do mercado imobiliário na reprodução das relações capitalistas, como sugere Marx, fornece uma razão estrutural para sua carestia, juntamente com a ação da oferta e da procura. Assim, o importante no caso do valor da terra não é como determinar seu preço por uma análise econômica, mas como avaliar que, sob a natureza contraditória das relações capitalistas de produção, o valor da terra urbana é desnecessariamente alto e é produzido socialmente (GOTTDIENER, 1997, p. 184).

Fix explica a importância que têm os prédios para a cidade, eles têm que cumprir as visões do investidor, e no momento da procura de novas centralidades não devem desvalorizar as construções existentes:

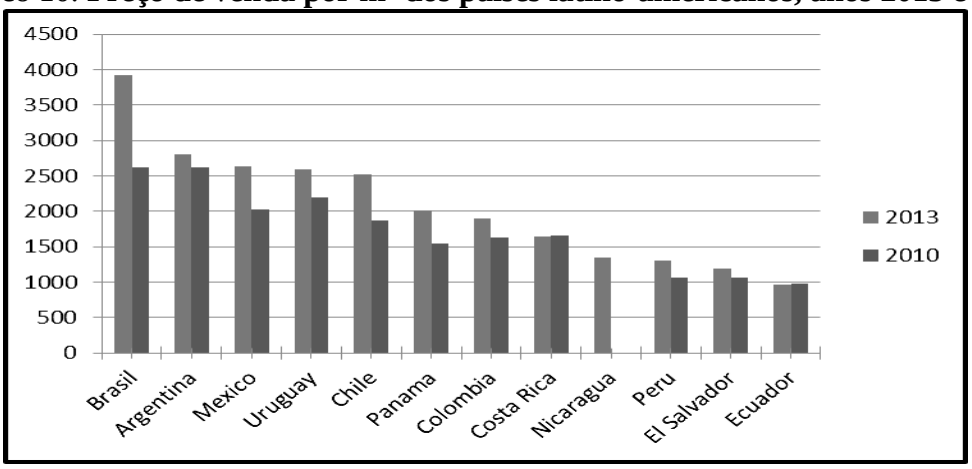
> A lógica financeirizada de produção dos edifícios também repercute na cidade. Quando o edifício está incluído em um portfólio, precisa ter rentabilidade compatível com as expectativas do investidor, e para isso não basta ter um padrão adequado. Os empreendimentos devem estar localizados no vetor de valorização imobiliária da cidade […] Enquanto a maior parte dos promotores imobiliários está preocupada com os empreendimentos até o momento da comercialização, e, portanto tem interesse na criação de novas localizações e novas centralidades para o mercado, para os investidores é necessário que as atuais centralidades mantenham-se valorizadas. Se os promotores imobiliários não necessariamente sofrem os efeitos da 'destruição' de uma região, por conta da pilhagem excessiva, com a sobrecarga da infraestrutura, por exemplo, os investidores correm o risco de ter seus imóveis vazios (FIX, 2007, p. 136).

O gráfico 10 indica a posição que ocupa o Peru em comparação com outros países latino-americanos[70], de acordo com o preço de venda por m^2 do território. Para o ano 2010 o país gerou como resultado uma meia de 1063 dólares, e para o ano 2013 o valor aumentou a 1306 dólares, o metro quadrado. Se contrastarmos com o Brasil (o primeiro lugar), este apresenta valores de 2616 dólares para o ano 2010 e 3.916 dólares para o ano 2013. Em linhas gerais, todos os países latino-americanos aumentaram seus valores, alguns mais que outros,

[70] O cálculo que utilizou o Global Property Guide foram os terrenos dos centros das cidades mais importantes dos mencionados países.

mesmo assim o Peru se mantém em um nível médio; ou seja, não atinge preços extremadamente caros no ramo de imóveis, de acordo com este gráfico.

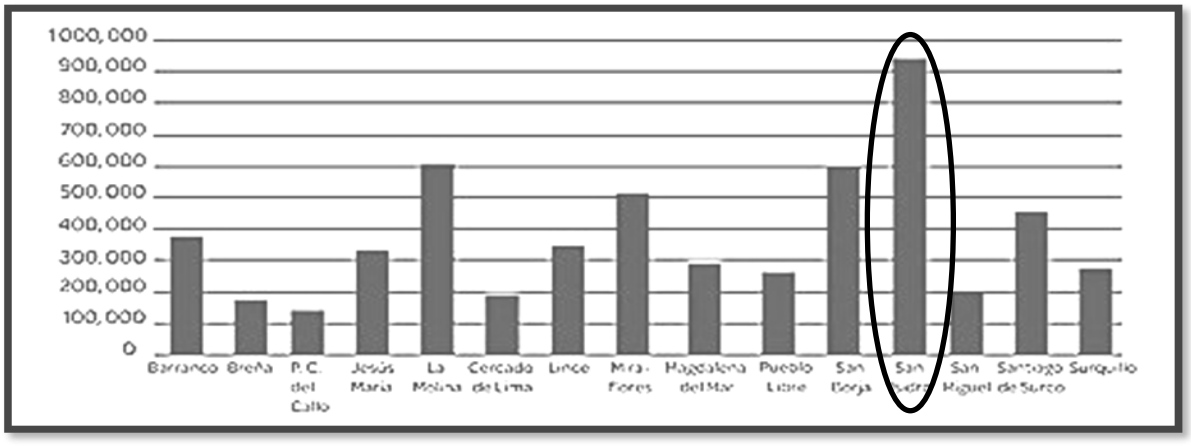
Gráfico 10. **Preço de venda por m^2 dos países latino-americanos, anos 2013 e 2010**



Fonte: Global Property Guide, 2013.

Temos comentado que o distrito de San Isidro é um dos mais caros de Lima, mas considerando o gráfico anterior, os preços de lotes para os investidores estrangeiros – na área de San Isidro – devem encontrar-se exequíveis, apresentando-se atrativo – já temos comentado do luxo que apresenta esta região – para eles a hora de fazer negócios, em comparação com outros países. O gráfico 11 demonstra a posição que se situa o distrito de San Isidro com respeito a outras áreas, estratégicas de negócios pela localização central na cidade.

Gráfico 11. **Meia de custo por vivenda nos distritos de Lima**



Fonte: Informe de Conjuntura Inmobiliária Tinsa Perú S.A.C., 2012

A meia do valor do lote para abril e junho do ano 2012 foi de S/ 900.000 (aproximadamente US$ 252.000). A raiz do boom imobiliário e as inovações tecnológicas, que facilitam a existência de grandes construções de vivendas e/ou negócios, fez Lima aumentar o preço da terra nos últimos anos.

Sob este item, citam-se algumas respostas referentes à enquete feita no trabalho de campo. A pergunta foi: *considera caro a zona dentro do CF de San Isidro*? Em resposta, 82,5% responderam que sim, e 15% que não. Entre as respostas de: *por que o catalogam caro o CF?* Oscilava em que: os consumos e serviços são caros, em 21,3%; 16,3% definem a San Isidro como o mais caro distrito de Lima; outros 16,3% mencionaram a influência do perfil socioeconômico alto que transita na zona; a presença de atividades comerciais e financeiras também é considerada uma das razões do encarecimento do distrito, cerca de 10%; 15% não a consideram caro; 3,8% expõem outras razões; e, 17,5% não opinam.

A tabela 10 indica a comparação dos preços de venda, aluguel anual e o raio que resulta da relação entre preço e ganho de ações em dólares por metro quadrado no distrito de San Isidro, evidenciando o aumento do valor com o passar do tempo.

Tabela 10. **Preço de venda e aluguel anual em dólares por metro quadrado (m^2)**

Preço de venda em U$ por m^2 em San Isidro								
2010 IIIT	2010 IVT	2011 IT	2011 IIT	2011 IIIT	2011 IVT	2012 IT	2012 IIT	2012 IIIT
1306	1269	1406	1500	1528	1667	1769	1946	1865
Aluguel anual em U$ por m^2 em San Isidro								
96,0	92,0	90,0	94,3	102,9	100,0	90,0	110,1	108,6
Preço de venda / Aluguel anual em U$ por m^2 em San Isidro								
13,6	13,8	15,6	15,9	14,9	16,7	19,7	17,7	17,2

Fonte: Banco Central de Reserva del Perú. Sector Imobiliario, 2013.

4.4.1 NOVA RARIDADE.

A nova raridade começa com a transformação de uma propriedade privada de terra, iniciando-se assim uma forma contraditória de produzir, exigindo outra maneira de viver no espaço com novas espacialidades (SILVA, 2003). Carlos o explica como:

> Nesse processo, a metrópole é invadida por novas atividades, como o desenvolvimento do setor hoteleiro, a criação de novos centros de lazer, com suas novas estruturas arquitetônicas, etc. Nesse contexto, assistimos à constituição de novas centralidades e ao esvaziamento de outras, em função dos novos usos, como consequência das mudanças nos setores econômicos, que estabelecem uma hierarquia espacial. Esse processo, que se realiza de forma concentrada no espaço, como expansão do centro, produz o fenômeno da raridade do espaço em determinadas parcelas da cidade, em torno do centro, o que cria nova aliança entre o Estado e os setores privados da econômica, planejando o espaço (CARLOS, 2001, p. 353).

Na atualidade, experimentamos o processo de reprodução em que "a propriedade privada do solo urbano passa a ser um limite para a expansão econômica capitalista". O espaço produzido torna-se mercadoria pela reprodução do capital, criando limites a sua própria reprodução, estabelecendo-se assim uma contradição com as necessidades do próprio desenvolvimento do capital. A raridade se consolida em áreas estratégicas, como as relacionadas à centralidade (CARLOS, 2007). Também encontramos forças políticas, do espaço e do tempo que compõem a manifestação da raridade. Schor pensa o espaço urbano como uma nova raridade "a partir de sua apropriação, pela lógica capitalista, do mercado fundiário e do automóvel como meio de transporte" (1999, p. 146).

De acordo com o citado, o CF de San Isidro converte-se em uma nova raridade para a cidade limenha. Ele reproduz um espaço centralizado em atividades financeiras, formando um foco de polaridade, atraente para a localização de empresas desse ramo. O aumento do preço da terra cria uma limitação na aquisição de um imóvel na zona, não sendo apto para pessoas de baixos recursos monetários, só investidores que possuem grandes lucros – e experiência – concretizam sua inversão. Pode-se afirmar com determinação que não existe outra zona similar no país, ou que tenha algo parecido com o CF de San Isidro. Recentemente, o país encontra-se crescendo verticalmente, mas essa expansão baseia-se no uso residencial.

4.6. SOCIEDADE URBANA DO CENTRO FINANCEIRO

O espaço social representa um produto e um condicionador das relações sociais, que serve como ponto de encontro para superar qualquer tipo de segregações sociais, econômicas, culturais e étnicas (SOUZA, 2003a; OLIVA, 2003). No espaço público, criam-se pontos de encontro gerado pela necessidade de circular, que permite essas relações (SALGUEIRO, 2003).

A segregação sócio-espacial pode, contraditoriamente, negar e redefinir do centro, dando como resultado uma centralidade fragmentada tanto social como funcional (SPOSITO 2011). A segregação começa na hora de adquirir uma propriedade privada do uso do solo que, como foi dito – ao menos no CF de San Isidro –, não é possível a aquisição de um imóvel por pessoas de baixa renda, porque seu valor aquisitivo não cobre as quantidades monetárias que requerem a sustentação da zona, por tanto é símbolo de riqueza e marginalização (CARLOS, 2007; ROCHEFORT, 1998). Villaça cita a Lojkine sobre a segregação, definindo-o como uma "manifestação da renda fundiária urbana, um fenômeno produzido pelos mecanismos de formação dos preços do solo, estes por sua vez, determinados [...] pela nova divisão social e espacial do trabalho" (1998, p.143). Para Carlos (2007), o direito à cidade é a base para uma mudança total, na qual porão fim à propriedade privada e à destruição do Estado. O CF gera, sim, a segregação de uma classe social com outras, as vestimentas formais, os automóveis do ano, restaurantes de luxo, entre outros, são cenários comuns na área. É difícil, mas não impossível, que as pessoas de baixa renda sintam-se desconfortáveis ao deslocarem-se nesta zona, ao ver preços tão exorbitantes, comparados com a localidade onde moram. Pode, sim, ser cenário de passeio, recriação, de lazer ou de passo, mas não como uma forma de vida quotidiana.

O desenvolvimento desigual é determinado pelas contradições e pela própria existência do capitalismo, que dá como resultado a desigualdade social, gerado pelas mudanças de escalas e produção de diferenças geográficas (SMITH, 1988; HARVEY, 2004). Essas diferenças podem ser pelas "taxas de lucro – parâmetro crucial –, a produtividade do trabalho, os índices salariais, o custo dos materiais necessário à reprodução da força de trabalho, os níveis de tecnologia e mecanização, a organização do trabalho e a incidência da luta de classes" (SOJA, 1993, p.132). Lipietz elucida que:

> Uma economia capitalista mundial no estádio da integração, onde o desenvolvimento desigual das regiões mundiais permite ao capitalismo monopolista redefinir a alocação do capital e o processo de trabalho internacional, apreendendo essas mesmas diferenças como funcionais à divisão do trabalho no interior de um processo de valorização do capital único, processo este, aliás, que reproduz as desigualdades de desenvolvimento entre regiões autocentradas e extrovertidas (LIPIETZ, 1988, p. 98).

A região ganhadora, para Benko (1994), trata-se daquela que – do ponto de vista econômico ou modo de viver –, sobressai em relação a outras, distintivo que não se dá por acaso, senão, porque é fruto do trabalho, que permitiu – à região – ser economicamente mais ativa. O CF é também uma região ganhadora, dia a dia pode-se observar aos trabalhadores da área que transitam apressadamente – na hora de chegada, saída ou almoço – para cumprir a tempo com os afazeres do dia. Os índices econômicos se puderam apreciar nas tabelas das empresas, onde se ingressam grandes quantidades de dinheiro, estamos falando de milhes de dólares por empresa.

4.7. PODER DO ESTADO E DO CENTRO

O Estado cumpre um papel central no processo de reprodução espacial, que permite redefinir usos e funções do espaço, assim, como alterar a pratica do espaço temporal; também, é de sua função ser intermediário nos conflitos entre diversos agentes da sociedade urbana (CARLOS, 2007; CAPEL,). Esta entidade – mediante normas públicas – comanda sobre as pessoas, empresas e instituições, de tal maneira que pode (ou não) favorecer o desenvolvimento do ciclo do capital mediante facilidades (ou paralizações de obras) de atividades econômicas, ou permite a produção de novas centralidades (CARLOS, 2007, 2001; SANTOS, 2006). As influências políticas urbanas encontram-se quando:

> As políticas urbanas recriam constantemente os lugares, produzindo a implosão da cidade seja pela imposição de novas centralidades (isto porque a centralidade se desloca no espaço da metrópole em função de novas formas de uso/consumo do espaço), seja pela expulsão da mancha urbana de parte da população para a periferia como consequência de um processo de valorização dos lugares pela concentração de investimentos […] Por sua vez a «gestão» ao privilegiar determinadas áreas da cidade – abrindo avenidas,

> destruindo bairros, fechando ruas, impedindo usos e determinando outros – implode a sociabilidade, desloca os habitantes, influência a valorização/desvalorização dos bairros da cidade e acentua a desigualdade" (CARLOS, 2007, p. 14-15)

Por exemplo, o CF de San Isidro possui várias propriedades destinadas para uso Estatal (especificado-o no Capítulo 3 e também os usos do solo), e segundo a entrevista feita com o representante da Prefeitura de San Isidro, num começo – pelos anos 60 ou 70 –, existiram incentivos do Estado para ocupar a zona. Uma primeira interversão – e significativa – foi a construção da Via Expressa, já que como se viu no Capítulo 1, antes da obra não existia atividade alguma na área. As intervenções urbanas permitiram que entidades como "*PetroPeru*" e a "*Comunidad Andina*" [71], localizem-se dentro do CF. Rochefort descreve a caraterística nos países do Terceiro Mundo com respeito ao Estado:

> O Estado foi levado a criar serviços de reorganização do território em virtude da intensidade dos problemas suscitados pela organização do espaço. Um dos mais urgentes se deve à aceleração do crescimento urbano, resultando em cidades «demasiado grandes», onde se agravam a pobreza, o subemprego e a deficiência em equipamentos de infra-estrutura. Sendo esse crescimento, em parte, devido às migrações, o problema se reporta às regiões de partida e obriga os serviços de organização do território a afrontar o das disparidades regionais (ROCHEFORT, 1998, p. 132).

As organizações sociais se convertem em atores políticos que muitas vezes podem interferir nas decisões governamentais (SPOSITO, 2004), como foram os inícios do distrito de San Isidro. Os clubes – criados pelos fazendeiros – permitiram-se organizar e criar o novo distrito, com fins de melhorar o abastecimento de serviços, comércios, entre outros. No início da história, falamos do poder do centro quando se decide localizar o governo no centro da cidade, com todos os cidadãos morando numa mesma distância, ao redor (OLIVA, 2003). Evidentemente, com as expansões das cidades não podemos continuar com esse raciocínio, agora nas referimos ao poder como político e do consumo (DA ROCHA, 1999).

[71] Petroperu é uma empresa da propriedade do Estado, e de direito privado, dedicada à exploração, transporte, refinação, distribuição e comercialização de combustível e outros produtos derivados do petróleo. Por sua parte, A Comunidad Andina, é a comunidade de países que se tem unido voluntariamente, com o objetivo de atingir um desenvolvimento integral, estes países são: Bolívia, Colômbia, Equador e Peru. A sede do Peru, encontra-se no CF.

Neste capítulo temos abordado os aspectos econômicos implicados na constituição das atividades financeiras. Para um centro financeiro é importante conhecer como a produção do espaço alicerça o desenvolvimento da área, podendo dar resultados positivos ou negativos que frearam ou incrementaram a acumulação do capital. A força e a divisão do trabalho também condicionam o sucesso da zona, ficando à mercê das produções. Muitas vezes se sobre passam as fronteiras, e é quando o chamamos de divisão internacional do trabalho, que permite as formas da globalização.

As atividades financeiras, no CF de San Isidro, formam parte de uma raridade, de uma região ganhadora, é a principal fonte de ingressos para o país, cujo sistema financeiro tem melhorado nos últimos anos. As empresas que conformam o CF encontram-se satisfeitas na localização, têm manifestado a conformidade que apresentam ao estar rodeados de empresários com as mesmas visões, enquanto ao progresso empresarial. A população também se impregna pelos ares de grandeza, ao qual é submetido ao formar parte da formação e evolução do CF.

San Isidro é um distrito caro, mas comparado com outras regiões da latino-américa, considera-se um lugar barato para os endinheirados empresários estrangeiros. Contudo, assim como o CF desdobra um nível econômico ostentoso, é claro que se sente a segregação social. O Estado pode ajudar, ou prejudicar, a evolução de ações no desenvolvimento da cidade. Nesse sentido, o Estado sempre velará pelo bem-estar das economias, em favor das condições de vida da população.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho apresentado buscou analisar o desenvolvimento da centralização financeira na área do distrito de San Isidro, na cidade limenha do Peru. Para esse entendimento, tem-se determinado que o espaço se apresenta como o conjunto de diversas atividades que representam relações sociais, econômicas, políticas e culturais, e também, com destaque, pela presença de fixos e fluxos. Os elementos vigentes do espaço foram as pessoas, instituições, meio natural, firmas e infraestruturas, que inferem num produto social materializado pelo trabalho. A cidade surgiu dentro desse espaço, pela divisão social e territorial do trabalho, também é resultado de um produto social na figura do trabalho, analisada no presente, passado e futuro, assim fazendo parte do processo histórico, ao qual é submetido o espaço-tempo. Na cidade se realizam os intercâmbios de bens e conhecimento, tanto econômicos quanto sociais, em outras palavras, surgiram pela produção do homem. A cidade passou por transformações, quando começaram a mudar os modos de produção, modos de viver e a relação das pessoas. O caráter do urbano aparece segundo a ocupação do espaço que adquire uma cidade, dessa maneira, começa num foco de atração, por determinada atividade econômica. Esta peculiaridade, do urbano, trouxe como consequência o crescimento e a concentração de população, ação social e econômica.

Lima apresentou muitas etapas e mudanças ao longo de sua história, pela permutação de condições sociais (teve muita intervenção de migrantes), políticas (com concepções ideológicas distintas), econômicas (diferentes tipos de trabalho) e culturais, entre outros. San Isidro é uma expressão pequena deste conjunto metropolitano, mas também é único e incomum em sua espécie, poder-nos-ia afirmar que em todo território nacional peruano ainda não se encontra um centro financeiro tão dinâmico e marcante como é nossa área de estudo. Entendemos a importância que compõem determinadas avenidas, que interconectam diferentes pontos da metrópole, assim nossa área de estudo é determinada por estes parâmetros de acessibilidade e economia, quanto às funções do uso de solo – focalizando as atividades financeiras.

A importância da formação dos Centros, não só é por que eles representam o início do desenvolvimento urbano, mas também porque eles vão-se criando em lugares distintos, dependendo da importância da área. É verdade que os centros podem surgir em qualquer

lugar, mas não se dão por acaso. Neles, devem-se evidenciar ao menos um tipo de atividade que permita essa distinção, como por exemplo, as atividades da índole financeira criam o Centro Financeiro. Eles não se compõem somente de um setor, é mais comum ver atividades relacionando-se com outros tipos de negócios e que podem se complementar. Numa área, com um número significativo de escritórios é comum a presença de restaurantes ou lojas de artículos de oficina, por exemplo.

Estes subcentros – espalhados ao longo da cidade – podem-se conectar com o aparecimento das redes, que vão permitir o fluxo entre eles. Através das enquetes compreendemos que lidamos com pessoas que se deslocam de muito longe – fazendo viagens de até duas horas –, ou de muito próximo – que chegam em dez minutos andando –, utilizando todos os tipos de modalidade de transporte, é dizer, toda uma gama de possibilidades de deslocamentos numa pequena região. O CF de San Isidro foi beneficiado com a construção do sistema BRT, e pela existência de grandes avenidas; mas, ainda assim, apresenta problemas no tráfego que é muito notório quando um se desloca entre um ponto a outro, encontrando uma imensidade de autos que não conseguem mexer, ou vão muito devagar em horário de pico. É interessante a presença da Via Expressa da Avenida Paseo de la República, em razão de que, se nos basearmos na teoria da segregação, que estabelece o passo de grandes avenidas - que permitem o tráfico fluído de veículos motorizados, e alonga uma região de outra –, não ocorreria nesta zona. Existe um fluxo intenso de pessoas que se movimentam de uma área à outra, tampouco se pode falar que o lado esquerdo é mais importante que o direito, ou vice-versa, Ambas as zonas evolução e crescem do mesmo jeito, as pontes para pedestres ajudam a dissipar essa segregação.

Com o passo do tempo, o CF pode mudar, ou podem criar-se outros Centros Financeiros em outras localidades da cidade, talvez possam estar formando-se em distritos próximos – como *Miraflores* ou *Santiago de Surco* –, mas ainda não são de grande envergadura para conferir à realidade de outro CF. A maioria dos empresários entrevistados fala que pelo momento a localização é ótima, e satisfaz cabalmente suas necessidades, à empresa, e os seus clientes. Pode-se dar evidência da quantidade de torres de escritórios que estão sendo construídos na atualidade – incluído grandes projetos como a *Torre Begonias* –, nesse sentido San Isidro encontra-se numa etapa de apogeu, e ainda falta muito para saturar-

se, até que não se dê uma movimentação radical, as empresas seguem apostando pelo CF de San Isidro.

Compreendemos que tratamos de uma área complexa, saturada de prédios suntuosos, que representam uma grande importância econômica para o país. O enfoque dos elementos da morfologia urbana apoia a constituição das definições das formas, funções, estrutura e processos no espaço. As empresas financeiras convivem em harmonia, competindo sim, porém, ao mesmo tempo cooperando. Temos um panorama em que uma sem a outra na conseguiria atingir o sucesso. Lembremos das entrevistas destas três personalidades do setor financeiro, que se encontram satisfeitos com respeito à localização, não só por ficar estrategicamente no meio – literalmente – de Lima, mas porque coexistem com outras empresas de seu mesmo nível. Muitas negociam entre si, e não precisam se deslocar grandes distâncias.

Quando analisamos os planos, observamos que existe uma similaridade entre o distrito de San Isidro e outras partes de Lima. Na antiguidade, o planejamento de lotes era de forma quadricular, à medida que passam os anos esse modelo é transformado em linhas curvas que cortam avenidas, incluso segue a mesma referência dos distritos vizinhos como *San Borja* e *Miraflores*. O distrito de San Isidro encontra-se cortado por avenidas importantes, e dentro delas apresentam-se ruas um pouco estreitas, que dão a impressão de que todas são de uso residencial, mas as podemos distinguir ao estudar o uso do solo, aí delimitamos o CF. O CF possui um conjunto de prédios inimagináveis – de arquitetura moderna e pós-moderna, cobertos de vidro principalmente, o que se conhece na arquitetura como "muro cortina" –, que poder-nos-iam teletransportar a lugares como a Avenida Paulista e a Avenida Luiz Carlos Berrini, em São Paulo, ou Los Angeles, na Califórnia, ou ainda, Wall Street, em Nova York.

Para um centro financeiro é importante conhecer como a produção do espaço se alicerça no desenvolvimento da região, podendo dar resultados positivos (ou negativos) que frearam (ou incrementaram) na acumulação do capital. A força e a divisão do trabalho também condicionam o sucesso da zona, ficando à mercê das produções. Muitas vezes, seja na chegada de empresas estrangeiras ou no desejo das empresas nacionais por internacionalizar-se, que se transpassam as fronteiras internacionais, e é quando intervém a chamada divisão internacional do trabalho, que permite as formas da globalização.

As atividades financeiras, no CF de San Isidro, formam parte de uma raridade, de uma região ganhadora, e é a principal fonte de ingressos para o país, cujo sistema financeiro tem melhorado nos últimos anos. San Isidro é um distrito caro, mas comparado com outras regiões da latino-américa, considera-se um lugar barato para os endinheirados empresários estrangeiros. Contudo, o CF desdobra um nível econômico ostentoso, é claro que se sente a segregação social. O Estado pode ajudar, ou prejudicar, na evolução de ações no desenvolvimento da cidade. Nesse sentido, o Estado sempre velará pelo bem-estar das economias, e será a favor das condições de vida da população.

Temos focalizado o centro financeiro nos aspectos morfológicos, históricos, urbanísticos, econômicos, sociais e políticos, e concluímos que se trata de uma área muito interessante de estudar. Contudo, devido à forte dinâmica do centro, não se conseguiram efetuar um número maior das enquetes às pessoas que transitam na área, pela dificuldade que é para eles conceder umas manifestações, com pouco tempo livre. Do mesmo modo, se enviaram muitas cartas aos funcionários responsáveis pelo desdobramento das empresas financeiras, solicitando uma entrevista, das 13 enviadas, só três responderam. Teria sido mais enriquecedor conhecer as experiências das outras empresas, igualmente, requisitaram ao presidente do Instituo de Planejamento da cidade de Lima, ao presidente da associação de bancos, e a subgerente da administração financeira da Prefeitura de San Isidro, todos eles sem resposta.

Ainda com esses impedimentos, a pesquisa logrou avançar com os dados apanhados, captando a essência da formação da centralização financeira no distrito de San Isidro, num contexto de cidade, com atividades econômicas, sociais, políticas que manifesta. Ações como o surgimento dos primeiros negócios (duas lojas comerciais), a construções de acessos nas vias (avenidas como *Javier Prado, Paseo de la República* e *República de Panamá*), o estabelecimento de importantes empresas financeiras e sedes de bancos, que vêm e ainda virão ao CF como a melhor alternativa na cidade para investir. Existe muita expectativa do que será o futuro deste centro financeiro que se encontra passando da fase emergente à explosiva, qual será a rapidez com que se consolidará o CF no futuro?

REFERÊNCIAS

ABLAS, Luiz. **A teoria do lugar central: Bases teóricas e evidencias empíricas. Estudo do Caso de São Paulo**. São Paulo: Instituto de Pesquisas Econômicas, USP, 1982.

ALFREDO, Anselmo. **A cidade capitalista: Uma centralidade que impõe a descentralização**. In: DAMIANI, Amélia, CARLOS, Ana Fani, SEABRA, Odette. (Orgs.) O espaço no fim de século: A nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999, p. 137-143.

_____. **Cidade e metrópole, uma identidade contraditória no processo de urbanização contemporânea**. In: CARLOS, Ana Fani & LEMOS, Amália. (Orgs.) Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2003, p. 45-56.

BEAUJEU-GARNIER, Jacqueline. **Geografia urbana**. Tradução de Raquel Soeiro de Brito. 2ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1997.

BENEVOLO, Leonardo. **História da cidade**. Tradução de Storia Della Cittá. São Paulo: Perspectiva, 1983.

BENKO, Georges & LIPIETZ, Alain. **O novo debate Regional**. In: BENKO, Georges & LIPIETZ, Alain (Orgs). As regiões ganhadoras. Distritos e redes: Os novos paradigmas da geografia econômica. Tradução de Antônio Gonçalves. Oeiras: Celta Editora, 1994, p. 3-62.

BENKO, Georges. **Economia, espaço e globalização na aurora do século XXI**. Tradução de Antonio de Pádua Danesi. 2ed. São Paulo: HUCITEC, 1999.

CAPEL, Horacio. **Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español**. In: Revista de Geografía, vol. VIII, p.19-56. Barcelona, 1974.

_____. **La morfología de las ciudades: I. Sociedad, cultura y paisaje urbano**. Barcelona: Ediciones Del Serbal, 2002.

CARLOS, Ana Fani. "**Novas" contradições do espaço**. In: DAMIANI, Amélia, CARLOS, Ana Fani, SEABRA, Odette. (Orgs.) O espaço no fim de século: A nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999, p.42-47.

_____. **Espaço-tempo na metrópole: A fragmentação da vida cotidiana**. São Paulo: Contexto, 2001.

_____. **O espaço urbano: Novos escritos sobre a Cidade**. São Paulo: Labur Edições, 2007.

CARRERA, Carles. **La ciudad y la creación de empleo**. In: CARLOS, Ana Fani & LEMOS, Amália. (Orgs.) Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2003, p. 185-193.

CARTER, Harold. **El estudio de la geografia urbana**. Tradução espanhola por Adri y P.B. Van Breda. Madrid: Instituto de estudios de administración local, 1974.

CASTELLANOS, Themis, JOSEPH, Jaime & UBILLÚS, Mercedes. **Lima: ciudad cada vez menos pretenciosa**. Lima: Alternativa, 2003.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e terra, 1983.

CAVANAGH, Jonathan. **Peru: The top 10000 companies 2012**. Lima: Peru Top Publications, 2012.

_____. **Peru: The top 10000 companies 2011. Edición especial 25 años**. Lima: Peru Top Publications, 2011.

CHORLEY, Richard & HAGGETT, Peter. **Modelos socioeconômicos em geografia**. Tradução de Arnaldo Viriato de Medeiros, Rio de Janeiro: Livros técnicos e científicos; São Pailo: EDUSP, 1975.

CHRISTALLER, Walter. **Central Places in Southern Germany**. Tradução de Carlisle Baskin. Englewood Cliffs: Prentice-Hall, 1966.

CORDEIRO, H. **O centro da metrópole paulistana: Expansão recente**. São Paulo: Usp – IGEOG, 1980

CORRÊA, Roberto Lobato. **A rede Urbana**. São Paulo: Editora Ática S.A., 1989

_____. **O espaço urbano**. 3ed. São Paulo: Editora Ática S.A, 1995.

_____. **Trajetórias geográficas: cinco temas**. Tese (doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1999.

COSTA, Maria Clélia. **Urbanização da sociedade Cearense**. In: DAMIANI, Amélia, CARLOS, Ana Fani, SEABRA, Odette. (Orgs.) O espaço no fim de século: A nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999.

DA ROCHA, Alexandre. **Espaço e política na centralidade da periferia**. In: DAMIANI, Amélia, CARLOS, Ana Fani, SEABRA, Odette. (Orgs.) O espaço no fim de século: A nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999.

DA SILVA, José. **Espaço e contradições**. In: DAMIANI, Amélia, CARLOS, Ana Fani, SEABRA, Odette. (Orgs.) O espaço no fim de século: A nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999, p. 42-47.

DAMIANI, Amélia. **A crise da cidade: os termos da urbanização**. In: DAMIANI, Amélia, CARLOS, Ana Fani, SEABRA, Odette. (Orgs.) O espaço no fim de século: A nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999, p. 100-117.

DAVIDOVICH, Fanny. **Metrópole e contemporaneidade, algumas pontuações**. In: CARLOS, Ana Fani & LEMOS, Amália. (Orgs.) Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2003, p.57-72.

DIAS, Leila. **A cidade, a metrópole e o modo de vida: notas para discussão**. In: CARLOS, Ana Fani & LEMOS, Amália. (Orgs.) Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2003, p.87-96.

DUARTE, Aluizio. **A área central da cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Conselho Nacional de Geografia, 1967.

FIX, Mariana. **Parceiros da exclusão: Duas histórias da construção de uma "nova cidade" em São Paulo: Faria Lima e Água espraiada**. São Paulo: Boitempo, 2001

_____. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.

FRÚGOLI. H. **Centralidade em São Paulo: Trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. São Paulo: Edusp, 2006.

GASTELUMENDI, Ernesto. **Estudio urbano del distrito de San Isidro**. Lima: Ed. Lumen, 1952.

GEORGE, Pierre. **Geografia urbana**. São Paulo: Difel, 1983

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. 2ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1997

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. Tradução de Armando Corrêa da Silva. São Paulo: HUCITEC, 1980.

_____. **La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural.** Tradução de Martha Eguía. Buenos Aires: Amorrortu editores, 1998.

_____. **Los límites del capitalismo y la teoría marxista**. Tradução de Mariluz Caso. Mexico D.F.: Fondo de cultura económica, 1990

_____. **Espaços de esperança**. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

_____. **Urbanismo y desigualdad social**. Madrid: Siglo Veintiuno editores, S.A., 1977.

JOHNSON, James. **Geografia urbana: Elementos de geografia**. Barcelona: Oikos-Tau S.A Ediciones, 1974.

JOSEPH, Jaime. **Haciendo ciudades y ciudadanía desde espacios locales: experiencias desde San Martín de Porres, Lima y José Leonardo Ortiz, Chiclayo**. Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales – CLACSO, 2009.

LABASSE, Jean. **L'espace financier: analyse géographique**. Paris: A. Collin, 1974.

LAMAS, José. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian Junta Nacional de Investigação Científica e Tecnológica, 1993.

LEBORGNE, Daniele & LIPIETZ, Alain. **Flexibilidade ofensiva, flexibilidade defensiva**. In: BENKO, Georges & LIPIETZ, Alain (Orgs). As regiões ganhadoras. Distritos e redes: Os novos paradigmas da geografia econômica. Tradução de Antônio Gonçalves. Oeiras: Celta Editora, 1994, p. 223-240.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Tradução de Sérgio Martins. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

_____. **El derecho a la ciudad**. Tradução de J. Gonzalez–Pueyo. Barcelona: Ed. Península, 1978.

_____. **Espacio y política**. Tradução de Janine Muls de Liarás e Jaime Liarás García. Barcelona: Ed. Peninsula, 1976.

_____. **Lógica Formal. Lógica Dialética**. Tradução de Carlos Nelson Coutinho. Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira S.A., 1991.

_____. **The production of space**. Tradução de Donald Nicholson-Smith. Oxford: Blackwell, 2008.

LENCIONI, Sandra. **Uma nova determinação do urbano: O desenvolvimento do processo de metropolização do espaço**. In: CARLOS, Ana Fani & LEMOS, Amália. (Orgs.) Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2003, p.35-44.

LIPIETZ, Alain. **O capital e seu espaço**. Tradução de Manoel Fernando Gonçalves Seabra. São Paulo: Nobel, 1988.

MACHADO, Lia. **Sistemas e redes urbanas como sistemas complexos evolutivos**. In: CARLOS, Ana Fani & LEMOS, Amália. (Orgs.) Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2003, p.129-135.

MARX, Karl. **O Capital: Critica da economia política. Livro I: O processo de produção do Capital**. Tradução de Rubens Enderle. São Paulo: Boitempo, 2013.

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO. **Plan Urbano Distrital de San Isidro 2012-2022**. Lima, 2012.

OLIVA, Jaime. **A cidade como ator social – a força da urbanidade**. In: CARLOS, Ana Fani & LEMOS, Amália. (Orgs.) Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2003, p. 73-80.

PEREIRA, Paulo Cesar. **A reestruturação imobiliária em São Paulo como chave para o desvendamento da metrópole atual**. In: CARLOS, Ana Fani, DE OLIVEIRA, Ariovaldo (Orgs.) Geografia das metrópoles. São Paulo: Contexto, 2006.

PINTAUDI, Silvana. **A cidade e a crise**. In: DAMIANI, Amélia, CARLOS, Ana Fani, SEABRA, Odette. (Orgs.) O espaço no fim de século: A nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999, p. 132-136.

ASH, Amin & ROBINS, Kevin. **Regresso das economias regionais?** In: BENKO, Georges & LIPIETZ, Alain (Orgs). As regiões ganhadoras. Distritos e redes: Os novos paradigmas da geografia econômica. Tradução de Antônio Gonçalves. Oeiras: Celta Editora, 1994, p. 77-101.

ROCHEFORT, Michel. **Redes e sistemas: ensinando sobre o urbano e a região**. Tradução de Antonio de Pádua Danesi. São Paulo: Hucitec, 1998.

SALGUEIRO, Teresa. **Espacialidades e temporalidades urbanas**. In: CARLOS, Ana Fani & LEMOS, Amália. (Orgs.) Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2003, p. 99-104.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: Técnica e tempo, razão e emoção**. 4ed. São Paulo: EDUSP, 2006.

_____. **Espaço e método**. 5ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

_____. **Manual de geografia urbana**. Tradução de Antônia Dea Erdens, María Auxiliadora da Silva. São Paulo: HUCITEC, 1981.

_____. **Por uma economia política da cidade**. São Paulo: HUCITEC, 1994.

_____. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal**. 6ed. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SASSEN, Saskia. **As cidades na economia mundial**. Tradução de Carlos Marcondes de Moura. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

_____. **The global city: New York, London, Tokyo**. Princeton: Princeton University Press, 2001.

SCARIM, Paulo. **A "rara" propriedade**. In: DAMIANI, Amélia, CARLOS, Ana Fani, SEABRA, Odette. (Orgs.) O espaço no fim de século: A nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999, p. 172-176.

SCHOR, Tatiana. **A apropriação do espaço e a logica do automóvel**. In: DAMIANI, Amélia, CARLOS, Ana Fani, SEABRA, Odette. (Orgs.) O espaço no fim de século: A nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999, p. 144-149.

SCHTEINGART, Martha & TORRES, Horacio. **Estructura interna y centralidad en metrópolis latinoamericanas. Estudio de casos**. In: CASTELLS, Manuel. Imperialismo y urbanización en America Latina. Barcelona: Gustavo Gili, 1942, 253-286.

SCOTT, Allen. **A economia metropolitana**. In: BENKO, Georges & LIPIETZ, Alain (Orgs). As regiões ganhadoras. Distritos e redes: Os novos paradigmas da geografia econômica. Tradução de Antônio Gonçalves. Oeiras: Celta Editora, 1994, p. 63-73.

SERPA, Angelo. **Lugar e centralidade em um contexto metropolitano**. In: CARLOS, Ana Fani; SOUZA, Marcelo & SPOSITO, María Encarnação (Orgs.). A produção do espaço urbano. São Paulo: Contexto, 2011, p. 97-108.

Sistema Nacional de Meteorología e hidrología del Perú – SENAMHI. Lima. Disponível em: < http://www.senamhi.gob.pe>. Acesso em: 29 jun. 2013.

SILVA, Ana Cristina. **A produção do espaço urbano como negocio: Fortaleza da segunda metade do século XIX.** In: CARLOS, Ana Fani & LEMOS, Amália. (Orgs.) Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2003, p. 370-377.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. 12ed. São Paulo: Brasiliense, 1990.

SMITH, Neil. **Desenvolvimento desigual**. Rio de Janeiro: Ed. Bertrand, 1988.

SOJA, Edward. **Posmetrópolis. Estudios sobre las ciudades y las regiones**. Tradução de Veronica Hendel e Monica Cifuentes. Madrid: Traficantes de sueños, 2008.

_____. **Geografias pós-modernas: A reafirmação do espaço na teoria social crítica**. Tradução de Vera Ribeiro. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 1993.

SOUZA, Marcelo. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003a.

_____. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003b.

SPOSITO, Maria Encarnação. **A produção do espaço urbano: Escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais**. In: CARLOS, Ana Fani; SOUZA, Marcelo & SPOSITO, María Encarnação (Orgs.). A produção do espaço urbano. São Paulo: Contexto, 2011, p. 123-146.

_____. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Contexto, 1997.

_____. **Multi(poli)centralidade urbana**. In: SPOSITO, Eliseu; NETO, João Lima (Orgs.). Uma Geografia em Movimento. 1ed. São Paulo: Expressão Popular, 2010, p. 199-228.

_____. **O chão em pedaços: Urbanização, economia e cidades no estado de São Paulo**. Tese (livre docência) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

TAMAYO, Augusto. **San Isidro: tradición y modernidad**. Lima: Argos, 2010.

TAYLOR, Griffith. **Geografía urbana: Un estudio del emplazamiento, evolución, forma y clasificación de pueblos, villas y ciudades**. Tradução de Ismael Antich. Barcelona: Ediciones Omega S.A., 1954.

TOURINHO, Andréa. **Centro e centralidade: Uma questão recente**. In: CARLOS, Ana Fani, DE OLIVEIRA, Ariovaldo (Orgs.) Geografia das metrópoles. São Paulo: Contexto, 2006, p. 277-300.

VINUESA, Julio. **Los procesos de urbanización**. Madrid: Ed. Sintesis, 1991

VILLAÇA, Flavio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 1998.

YUJNOVSKY, Oscar. **La estructura interna de la ciudad. El caso latinoamericano**. Buenos Aires: Ediciones SIAP, 1971.

ÍNDICE REMISSIVO

ABLAS (1982), 22, 25, 64, 65, 92, 93
ALFREDO (1999), 139
BEAUJEU-GARNIER (1997), 57, 94, 392
CAPEL (2002), 67, 71
CARLOS (1999), 64, 66
CARLOS (2001), 11 - 13, 51, 56, 60, 63, 353
CARLOS (2007), 14, 15, 20, 21, 57, 69, 82, 83, 111
CARRERA, (2003), 185, 187
CARTER (1974), 47
CASTELLANOS, JOSEPH, UBILLÚS (2003), 3, 4
CASTELLS (1983), 40, 45-47, 84, 313, 340
CAVANAGH (2011), 518, 520, 524
CAVANAGH (2012), 524, 525, 730-732
CHRISTALLER (1966), 17
CORRÊA (1989), 17
CORRÊA (1995), 7, 45
CORRÊA (1999), 94, 119
COSTA (1999), 101
DA ROCHA (1999), 163
DAMIANI (1999), 129
DAVIDOVICH, (2003), 62
FIX (2007), 136
FRÚGOLI (2006), 26
GEORGE (1983), 37, 38
GOTTDIENER (1997), 184
HARVEY (1977), 30-31, 58
HARVEY (1980), 14, 17, 20, 162, 262, 269,
HARVEY (1990), 21
HARVEY (1998), 208, 209
HARVEY (2004), 68
JOHNSON (1974), 42, 71, 162, 231
JOSEPH (2009), 21, 59, 60, 61
LABASSE (1974), 8
LAMAS (1993), 86, 88
LEBORGNE & LIPIETZ (1994), 225
LEFEBVRE (1978), 26, 64, 71, 72, 75
LEFEBVRE (1991), 223
LEFEBVRE (1999), 34, 46, 110, 112
LEFEBVRE (2008), 26, 53
LENCIONI (2003), 43
LIPIETZ (1988), 98
MARX (2013), 113, 114, 119, 120, 163, 213, 231, 294, 338, 641, 655, 702, 785, 786
PEREIRA (2006), 219
PINTAUDI (1999), 136
ROCHEFORT (1998), 13, 16, 17, 30, 37, 60, 122, 132
SANTOS (1981), 184
SANTOS (1994), 123
SANTOS (2006), 16, 32, 33, 34, 38, 86, 137, 140, 194, 199
SANTOS (2008), 12, 13, 16, 37, 39, 69, 72, 73, 81
SASSEN (2001), 12, 121, 172, 173
SCHOR (1999), 146
SCHTEINGART & TORRES (1942), 271
SCOTT (1994), 64
SEGUI (1991), 55
SERPA (2011), 107
SINGER (1990), 15, 17
SMITH (1988), 158
SOJA (1993), 101, 102, 118, 132, 152, 186, 193
SOJA (2008), 51, 52, 137, 138
SOUZA (2003a), 28, 176
SOUZA (2003b), 61
SPOSITO (1999), 84, 87
SPOSITO (2004), 49, 50, 62, 67, 218, 223, 254, 306
SPOSITO (2008), 62-72,
SPOSITO (2010), 201, 205, 206, 210
SPOSITO (2011), 135, 138
TAMAYO (2010), 25, 28, 53, 54
TAYLOR (1954), 19, 20
VASCONCELLOS (1996), 17
VIDAL (1983), 5
VILLAÇA (1998), 18, 143, 293, 307
VINUESA (1991), 22, 23, 25, 36, 75, 156
YUJNOVSKY (1971), 42

APÊNDICE A – AMOSTRA DAS ENQUETES FEITAS NO TRABALHO DE CAMPO

Sexo: _____ Idade: ____ Ocupação: _____

1. Por que motivo se encontra neste ponto*?*

(*Escolher só um das quatro opções e passar a pergunta 2*)

a. *Seu lugar de <u>trabalho</u> se encontra dentro do Centro financeiro (CF) - San Isidro* ( )

De que distrito vem? _____ Quanto demorou em chegar ao CF de San Isidro? _____ Que meio de transporte utilizou para se deslocar? _____ Qual é seu horário de trabalho? _____ Qual é o nome da sua empresa para a qual trabalha? _____ _____ Que função desempenha na empresa? _____ _____

b. *Para fazer pagamentos ou outra <u>transação financeira</u> que se encontra no CF de San Isidro* ( )

De que distrito vem? _____ Quanto demorou em chegar ao CF de San Isidro? _____ Que meio utilizou para se deslocar? _____ Qual é o nome da empresa onde vai efetuar esses trâmites? _____ Por que prefere esse lugar, quais são os motivos da escolha? _____ _____

c. *Seu centro de <u>estudos</u> se encontra dentro do CF de San Isidro* ( )

De que distrito vem? _____ Quanto demorou em chegar ao CF de San Isidro? _____ Que meio utilizou para se deslocar? _____ _____ Qual é seu horário de estudos? _____ Qual é o nome de seu centro de estudos? _____

d. *Encontra-se <u>de passo</u>, passeio ou outros motivos* ( )

De que distrito vem? _____ Quanto demorou em chegar ao CF de San Isidro? _____ Que meio utilizou para se deslocar? _____ _____ A onde se dirige? (seja perto da zona ou outro distrito) _____ _____

2. ***Tem conhecimento de que no CF de San Isidro se localizam empresas importantes para o país? _____***

3. ***Você acredita que o CF de San Isidro tem sofrido mudanças?_____ Como quais? _____ Você acredita que possa mudar em curto tempo? _____ Que opinião tem sob estas mudanças?*** _____

4. ***E você acha que o Centro Histórico tem sofrido mudanças ou se mantem?*** _____

5. ***Quando alguém faz menção do "Centro de Lima", com qual lugar você relaciona, qual é a área que vem imediatamente a sua mente? _____*** _____

6. ***San Isidro lhe oferece os bens e serviços que precisa em seu dia a dia? _____ Que lhe estaria faltando ou em que poderia melhorar? _____*** _____

7. ***Você considera a San Isidro um lugar caro? Por quê? _____*** _____

8. ***Qual é o melhor lugar da cidade para investir, em sua opinião?*** *(seja para morar ou ter um negocio)* _____

APÊNDICE B – AVALIAÇÃO DAS RESPOSTAS SEGUNDO AS ENQUETES FEITAS

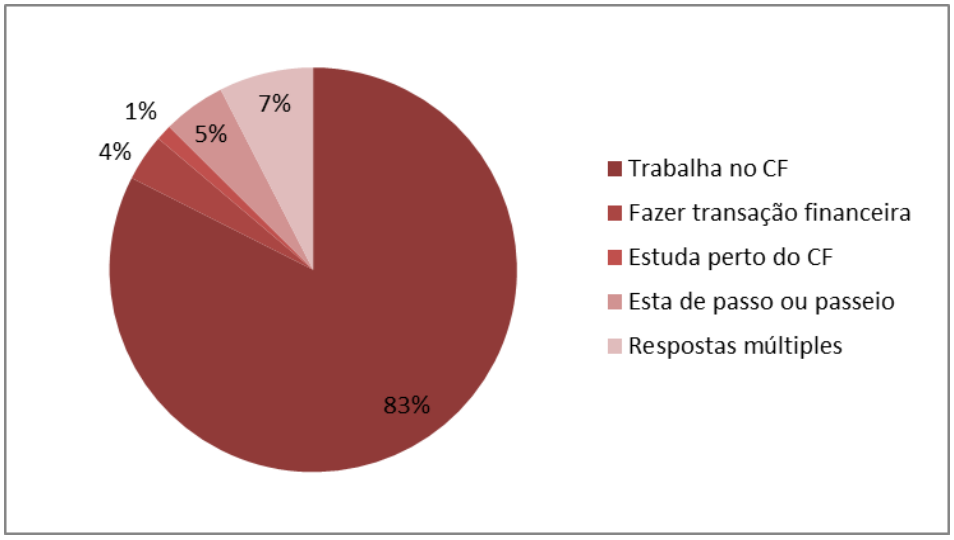
Sexo:	**Total**	***%***
Masculino	42	*52.5%*
Feminino	38	*47.5%*
Total	80	*100%*

Idade	**Total**	***%***
20-24	14	*19.7%*
25-29	18	*19.7%*
30-34	23	*27.3%*
35-39	9	*13.6%*
40-44	4	*6.1%*
45-49	5	*7.6%*
50-59	5	*4.5%*
Não especifica	2	*1.5%*
Total	80	*100.0%*

Ocupação:	**Total**	***%***
Advogado(a)	11	*13.8%*
Administrador(a)	11	*13.8%*
Estudante estagiário(a)	7	*8.8%*
Engenheiro(a) de sistemas	7	*8.8%*
Engenheiro(a) (sem especialização)	3	*3.8%*
Assistente	5	*6.3%*
Consultor(a) comercial	3	*3.8%*
Economista	2	*2.5%*
Biólogo(a)	2	*2.5%*
Contador(a)	2	*2.5%*
Segurança	2	*2.5%*
Tesoureiro(a)	1	*1.3%*
Engenheiro(a) mecânico	1	*1.3%*
Engenheiro(a) ambiental	1	*1.3%*
Consultor(a) ambiental	1	*1.3%*
Secretaria	1	*1.3%*
Recepcionista	1	*1.3%*
Publicitário	2	*2.5%*
Analista de suporte técnico	1	*1.3%*
Operador (a) de caixa	1	*1.3%*
Gerente de projetos	1	*1.3%*
Chefe de financiamento de comércio exterior	1	*1.3%*
Chefe de recursos humanos	1	*1.3%*
Assistente de serviços	1	*1.3%*
Assistente de financiamento	2	*2.5%*
Assistente comércio exterior	1	*1.3%*

Estudante	2	*2.5%*
Trabalhador	3	*3.8%*
Zelador	1	*1.3%*
Supervisor de gestão	1	*1.3%*
Não especifica	1	*1.3%*
Total	80	*100.0%*

PERGUNTA N°1: Por que motivo se encontra neste ponto?



Os que responderam «trabalha no CF», «estuda perto do CF» ou em «respostas múltiples», seus horários estão composto por:

Horário	**N°**	***%***
07:00 - 19:00	1	*1.4%*
08:00 - 18:00	4	*5.5%*
08:00 - 18:30	1	*1.4%*
08:30 - 15:30	1	*1.4%*
08:30 - 17:00	1	*1.4%*
08:30 - 17:30	20	*27.4%*
08:30 - 18:00	3	*4.1%*
08:30 - 18:15	1	*1.4%*
09:00 - 16:00	3	*4.1%*
09:00 - 17:00	3	*4.1%*
09:00 - 18:00	24	*32.9%*
09:00 - 20:00	1	*1.4%*
10:00 - 19:00	2	*2.7%*
14:00 - 15:30	1	*1.4%*
16:00 - 00:00	1	*1.4%*
Não especifica	6	*8.2%*
Total	73	*100.0%*

Origem		Segundo: **Tempo da viagem**													**Total**	
		10m	15m	20m	25m	30m	35m	40m	45m	50m	1h	1h 15m	1h 30m	2h	N°	*%*
LIMA CENTRO	San Isidro		1			1									2	*2.5%*
	Miraflores	1	1			2									4	*5.0%*
	Surquillo			1											1	*1.3%*
	La Victoria	1				1									2	*2.5%*
	Cercado			1		3		1							5	*6.3%*
	San Miguel				1				2	1			1		5	*6.3%*
	Lince										1				1	*1.3%*
	Magdalena			1	1	2			2						6	*7.5%*
	Pueblo Libre								1			1			2	*2.5%*
	San Borja					3									3	*3.8%*
	Jesus Maria		1	1		1		1							4	*5.0%*
LIMA SUL	Chorrillos					1					2				3	*3.8%*
	Surco			3		1	2	3	1	1	2				13	*16.3%*
	San Juan de Miraflores			1											1	*1.3%*
	Villa Maria del Triunfo							1			1			1	3	*3.8%*
	Punta Negra												1		1	*1.3%*
LIMA LESTE	La Molina								1				1	1	3	*3.8%*
	Santa Anita												2		2	*2.5%*
	ATE Vitarte					1		1				1	1		4	*5.0%*
NORTE LIMA	San Juan de Lurigancho										2				2	*2.5%*
	Comas										1		2		3	*3.8%*
	Independencia					1					1				2	*2.5%*
	Los Olivos					1					2	1	1		5	*6.3%*

	San Martin de Porres							1			1				2	*2.5%*
	Não especifica lugar					1									1	*1.3%*
	Total	2	3	8	2	19	2	8	7	2	13	3	9	2	80	*100.0%*
	Porcentagem %	*2.5%*	*3.8%*	*10%*	*2.5%*	*23.8%*	*2.5%*	*10%*	*8.8%*	*2.5%*	*16.3%*	*3.8%*	*11.3%*	*2.5%*		

ZONA DE ORIGEM		Segundo: **Tipo de Modalidade de Transporte**															
		A pé		Bicicleta		Taxi		BRT		Ônibus		BRT +ônibus		Auto próprio		Trem + ônibus	
		N°	*%*	N°	*%*	N°	*%*	N°	*%*	N°	*%*	N°	*%*	N°	*%*	N°	*%*
LIMA CENTRO	San Isidro	1	*1.3%*							1	*1.3%*						
	Miraflores					1	*1.3%*					1	*1.3%*	2	*2.5%*		
	Surquillo									1	*1.3%*						
	La Victoria							1	*1.3%*	1	*1.3%*						
	Cercado							2	*2.5%*	2	*2.5%*	1	*1.3%*				
	San Miguel			1	*1.3%*					1	*1.3%*			3	*3.8%*		
	Lince													1	*1.3%*		
	Magdalena					1	*1.3%*			2	*2.5%*			3	*3.8%*		
	Pueblo Libre									1	*1.3%*			1	*1.3%*		
	San Borja					2	*2.5%*							1	*1.3%*		
	Jesus Maria					2	*2.5%*			2	*2.5%*						
LIMA SUL	Chorrillos							2	*2.5%*					1	*1.3%*		
	Surco					1	*1.3%*	2	*2.5%*	6	*7.5%*	2	*2.5%*	2	*2.5%*		
	San Juan de Miraflores					1	*1.3%*										

	Villa Maria del Triunfo									1	*1.3%*					2	*2.5%*
	Punta Negra									1	*1.3%*						
LIMA LESTE	La Molina									1	*1.3%*			2	*2.5%*		
	Santa Anita									1	*1.3%*			1	*1.3%*		
	ATE					1	*1.3%*			3	*3.8%*						
LIMA NORTE	San Juan de Lurigancho									1	*1.3%*			1	*1.3%*		
	Comas							3	*3.8%*								
	Independencia							2	*2.5%*								
	Los Olivos							3	*3.8%*					2	*2.5%*		
	San Martin de Porres							1	*1.3%*	1	*1.3%*						
	Não especifica lugar											1	*1.3%*				
		1	***1.3%***	1	***1.3%***	9	***11.3%***	16	***20.0%***	26	***32.5%***	5	***6.3%***	20	***25.0%***	2	***2.5%***

	Zona de origem	Segundo: **Tipo de Modalidade de Transporte e Tempo da viagem**																																								**TOTAL**
		A pé	**Bicicleta**	**Taxi**						**BRT - Metropolitano**							**Ônibus - Ou qualquer tipo transporte público**									**BRT + ônibus**		**Auto próprio**												**Trem + ônibus**		
		15m	25m	15m	20m	25m	30m	35m	1h30m	10m	20m	30m	40m	1h	1h15m	1h'30m	20m	30m	35m	40m	45m	50m	1h	1h15m	1h30m	30m	40m	10m	15m	20m	25m	30m	40m	45m	50m	1h	1h15m	1h30m	2h	40m	2h	
CENTRO	San Isidro	1															1																									2
	Miraflores					1																				1		1	1													4
	Surquillo																1																									1
	La Victoria									1								1																								2
	Cercado										1	1						1		1						1																5
	San Miguel		1																						1									2	1							5
	Lince																																			1						1
	Magdalena						1														2									1	1	1										6
	Pueblo Libre																				1																1					2
	San Borja						2																									1										3
	Jesus Maria			1	1													1		1																						4
LIMA SUL	Chorrillos											1		1																						1						3
	Surco							1			1			1			2		1	1	1	1				1	1						1			1						13

	San Juan de Miraflores				1																																				1
	Villa Maria del Triunfo																					1																	1	1	3
	Punta Negra																							1																	1
L ESTE	La Molina																				1																1	1			3
	Santa Anita																								1												1				2
	ATE								1									1		1				1																	4
LIMA NORTE	San Juan de Lurigancho																						1													1					2
	Comas													1		2																									3
	Independencia											1		1																											2
	Los Olivos											1		1	1																					1		1			5
	San Martin de Porres												1										1																		2
	Não especifica lugar																									1															1
		1	1	1	2	1	3	1	1	1	2	4	1	5	1	2	4	4	1	4	5	1	3	1	3	4	1	1	1	1	1	2	1	2	1	5	1	3	1	1	1	80

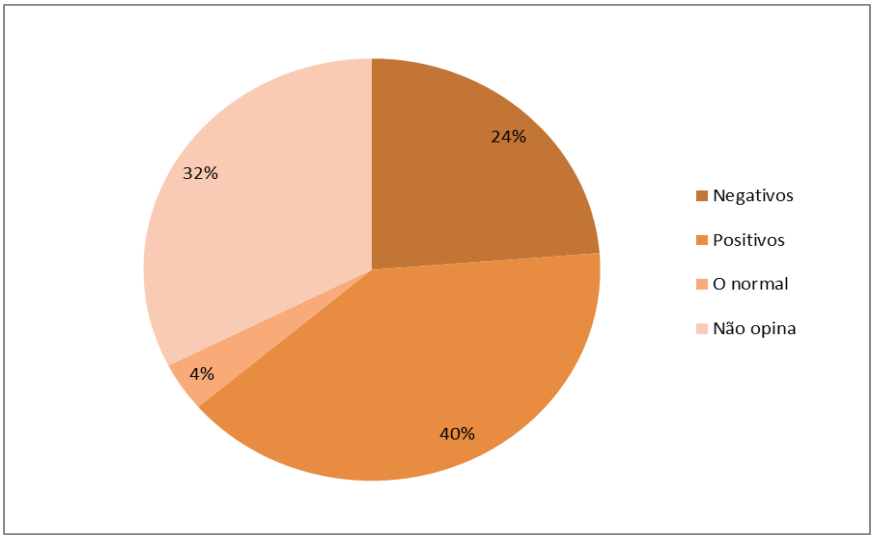
PERGUNTA N°2: Tem conhecimento de que no CF de San Isidro se localizam empresas importantes para o país?		
Respostas	**N°**	***%***
Sim	77	*96.3%*
Não	2	*2.5%*
Não opina	1	*1.3%*
Total	80	*100.0%*

PERGUNTA N°3: Você acredita que o CF de San Isidro tem sofrido mudanças?		
Respostas	**N°**	***%***
Sim	67	*83.8%*
Não	9	*11.3%*
Não opina	4	*5.0%*
Total	80	*100.0%*

Como quais?		
Respostas	**N°**	***%***
Mais empresas/negócios/escritórios/lojas/comércio	19	*23.8%*
Maior/Nova infraestrutura/prédios	15	*18.8%*
Aumento de veículos	9	*11.3%*
Mais moderno	3	*3.8%*
Maior desenvolvimento em geral	5	*6.3%*
Muitas remodelações	3	*3.8%*
Tem-se centralizado	1	*1.3%*
Maior sinalização	1	*1.3%*
Já não se mora, só se trabalha.	1	*1.3%*
Maior competência	1	*1.3%*
Mais pessoas/empregados	1	*1.3%*
Mais interconectado	1	*1.3%*
Mais bagunçado	1	*1.3%*
Não opina	19	*23.8%*
Total	80	*100.0%*

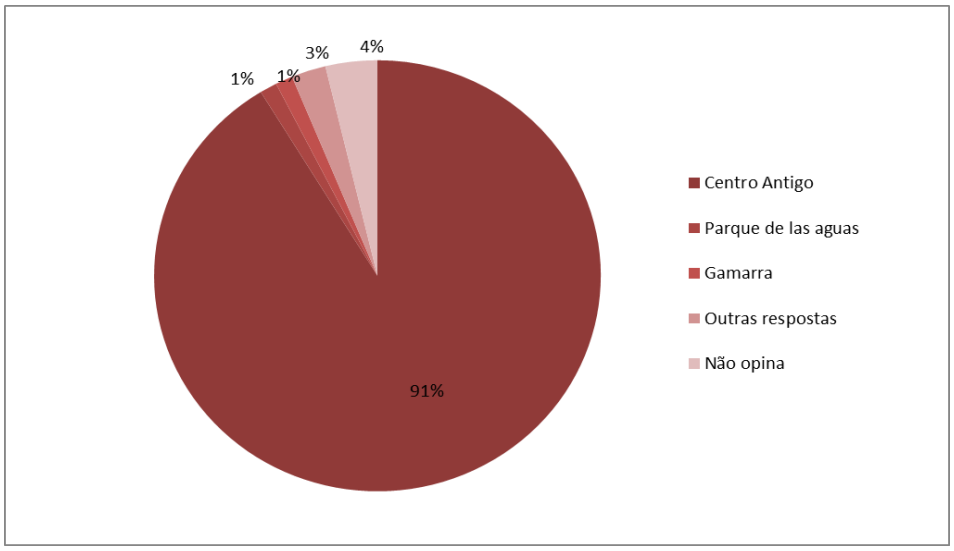
Você acredita que possa mudar em curto tempo?		
Respostas	**N°**	***%***
Sim, sim vai a mudar	40	*50.0%*
Não, não muda	23	*28.8%*
Não opina	17	*21.3%*
Total	80	*100.0%*

Que opinião tem sobre estas mudanças?		
Respostas	**N°**	**%**
Negativo, muitos automóveis/tráfego	8	*10.0%*
Negativo, mal planejado	4	*5.0%*
Negativo, tugurizado (prédios, menos estacionamentos)	2	*2.5%*
Negativo, cada vez mais caro	1	*1.3%*
Negativo, deve descentralizar-se	1	*1.3%*
Negativo, para os que trabalham na zona	1	*1.3%*
Geralmente negativo	2	*2.5%*
Geralmente positivos/interessante	18	*22.5%*
Positivo, importante para a cidade/economia do país	5	*6.3%*
Positivo, bom lugar/encontra-se tudo/boa imagem	3	*3.8%*
Positivo, variedade de lojas/serviços	2	*2.5%*
Positivo, geram competitividade no mercado	2	*2.5%*
Positivo, geram emprego	1	*1.3%*
Positivo, mais moderno	1	*1.3%*
Processo normal	2	*2.5%*
Muitas mudanças em geral	1	*1.3%*
Não opina	26	*32.5%*
Total	80	*100.0%*



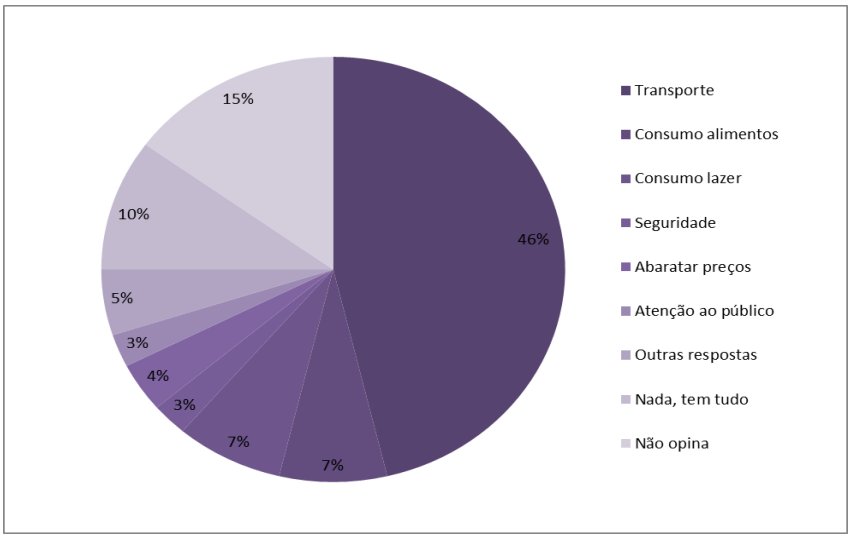
PERGUNTA N°4: E você acha que o Centro Histórico tem sofrido mudanças ou se		
Respostas	**N°**	**%**
Sim mudou	57	*71.3%*
Não mudou	16	*20.0%*
Não opina	7	*8.8%*
Total	80	*100.0%*

PERGUNTA N°5: Quando alguém faz menção do «Centro de Lima», com qual lugar você relaciona, qual é a área que vem imediatamente a sua mente?		
Respostas	**N°**	***%***
Plaza de Armas	29	*36.3%*
Centro histórico	14	*17.5%*
Av. Abancay	5	*6.3%*
Cercado de Lima	7	*8.8%*
Av. Wilson	1	*1.3%*
Plaza Sn. Martin	3	*3.8%*
Plaza Grau	2	*2.5%*
Chabuca	2	*2.5%*
Catedral	3	*3.8%*
Mercado central	2	*2.5%*
Jr. De la Union	1	*1.3%*
Plaza 2 de Mayo	1	*1.3%*
Plaza Bolivar	1	*1.3%*
Av. Cuzco	1	*1.3%*
Hotel Sheraton	1	*1.3%*
Parque de las aguas	1	*1.3%*
Gamarra	1	*1.3%*
Setor público	1	*1.3%*
Comercial	1	*1.3%*
Não opina	3	*3.8%*
Total	**80**	*100.0%*



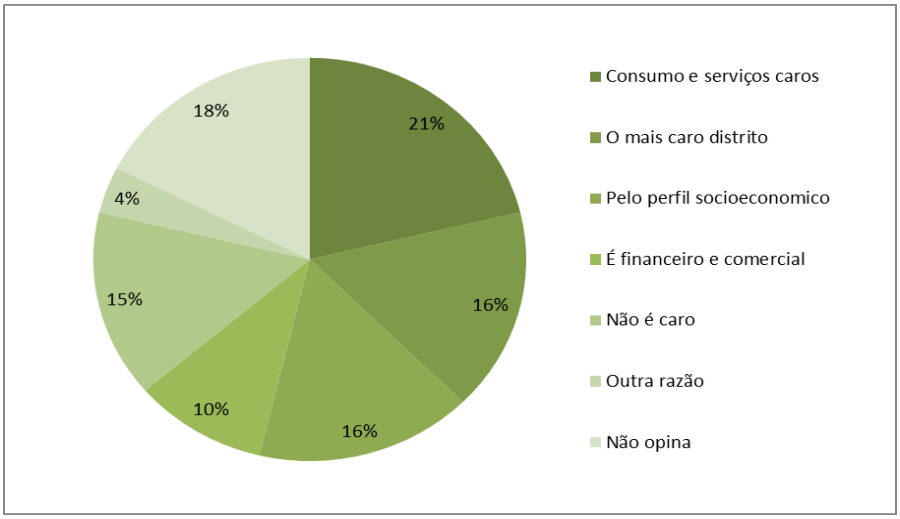
PERGUNTA N°6: San Isidro lhe oferece os bens e serviços que precisa em seu dia a dia?		
Respostas	**N°**	***%***
Sim	60	*75.0%*
Não	17	*21.3%*
Não opina	3	*3.8%*
Total	80	*100.0%*

Que lhe estaria faltando ou em que poderia melhorar?		
Respostas	**N°**	***%***
Em trânsito/melhorar o tráfego	21	*26.3%*
Mais estacionamentos	11	*13.8%*
Mais lojas e melhorar o trânsito	2	*2.5%*
Maior seguridade e trânsito	1	*1.3%*
Melhora veicular e custo de vida	1	*1.3%*
Mais serviços de transporte público	1	*1.3%*
Mais restaurantes alternativos/ baratos	6	*7.5%*
Mais lazer/Centros Comerciais	3	*3.8%*
Mais espaços amplos/relaxantes	3	*3.8%*
Maior segurança/polícias	2	*2.5%*
Abaratar os preços	2	*2.5%*
Abaratar preços, estacionamentos, ponte de pedestre	1	*1.3%*
Melhorar atenção ao público/ benefícios	2	*2.5%*
Mais centros médicos	1	*1.3%*
De todo um pouco	1	*1.3%*
Maior ordem	1	*1.3%*
Mais lojas e serviços	1	*1.3%*
Nada, tem de todo	8	*10.0%*
Não opina	12	*15.0%*
Total	80	*100.0%*



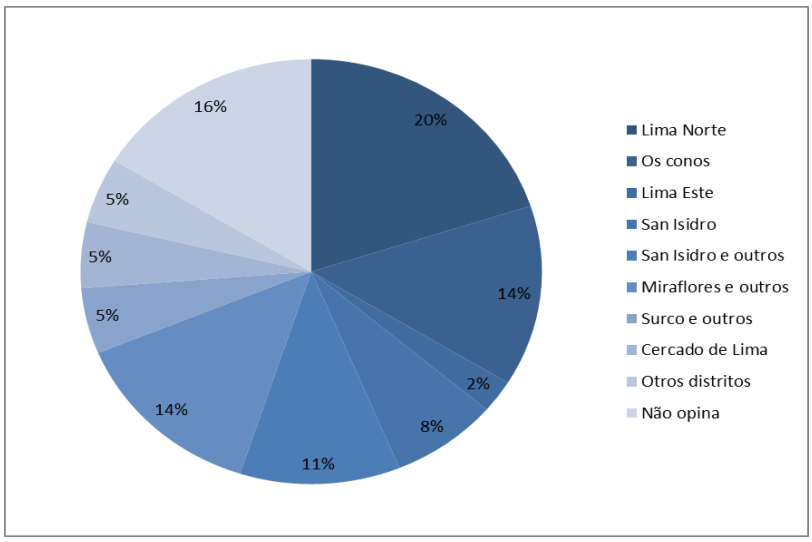
PERGUNTA N°7: Você considera a San Isidro um lugar caro?		
Respostas	**N°**	***%***
Sim, é caro.	66	*82.5%*
Não é caro	13	*16.3%*
Não opina	1	*1.3%*
Total	80	*100.0%*

Por quê?		
Respostas	**N°**	***%***
O consumo é caro	14	*17.5%*
Pelos estacionamentos caros	2	*2.5%*
Serviços caros	1	*1.3%*
É mais caro que outros distritos	13	*16.3%*
Pelo perfil socioeconômico que transita no distrito	10	*12.5%*
Pela muita demanda	3	*3.8%*
Pelo movimento financeiro/comercial	8	*10.0%*
Imóveis caros	1	*1.3%*
Pela presença de infraestrutura de grandes proprietários	1	*1.3%*
Não vale a qualidade	1	*1.3%*
Não é caro, é manejável	12	*15.0%*
Não opina	14	*17.5%*
Total	80	*100.0%*



PERGUNTA N°8: Qual é o melhor lugar da cidade para investir, em sua opinião? (seja para morar ou estabelecer um negócio)		
Respostas	**N°**	***%***
Los conos	11	*13.8%*

Cono norte	10	*12.5%*
Los Olivos	4	*5.0%*
Los Olivos, San Borja	1	*1.3%*
San Juan de Lurigancho	1	*1.3%*
San Isidro	6	*7.5%*
San Isidro, Barranco, Miraflores	1	*1.3%*
San Isidro, San Borja	2	*2.5%*
San Isidro y Miraflores	3	*3.8%*
San Isidro, Miraflores, San Miguel	1	*1.3%*
San Isidro, Miraflores, Jesus Maria,	1	*1.3%*
San Isidro, Surco	1	*1.3%*
Surco	2	*2.5%*
Surco, San Miguel	1	*1.3%*
Surco, Jesús María, Magdalena	1	*1.3%*
Miraflores	8	*10.0%*
Miraflores, San Borja	1	*1.3%*
Miraflores, Los Olivos, Lurin, Carabayllo	1	*1.3%*
Miraflores y Barranco	1	*1.3%*
Barranco	1	*1.3%*
Chorrillos	1	*1.3%*
Jesus Maria	1	*1.3%*
Lince	1	*1.3%*
Centro	4	*5.0%*
Periferia este	2	*2.5%*
No opina/No especifica	13	*16.3%*
Total	80	*100.00%*



APÊNDICE C – QUADRO DE ENTREVISTAS FEITAS

Nome da empresa ou entidade	**Tipo de empresa**	**Funcionário**	**Função**	**Data e hora da entrevista**
TARYET	Engenharia de Transporte	Rómulo Chinchay Romero	Gerente Regional	09/01/12 15:00 pm
NEOURBE S.A.C	Engenharia urbana	Juan Carlos Dextre	Gerente General	12/01/12 14:00 pm
Interligo	Financeira - Corretora de Bolsa	Edgardo Suaréz	Gerente de trading	18/12/12 11:30 am.
Scotiabank	Financeira - Banco	Felipe Bedoya Garland	Encargado do desenvolvimento e estratégia de canais	20/12/12 17:30 am.
Prefeitura do distrito de San Isidro	Administrativa Governo Local	Ruben Luque Casanave	Assessor da gerencia de Desenvolvimento Social da Prefeitura de San Isidro	28/01/13 10:30am
Rímac Seguros	Financeira - Companhia de Seguros	Cesar Perez Reyes	Chefe de Infraestrutura	29/01/13 08:10am
Ministério de Economia e Finanças	Administrativa Governo do Peru	Andrés Zacarías Cámac	Representante da Dirección Geral de Mercados Financeiros, Laboral y Previsional Privados	15/02/13 15:10pm

APÊNDICE D – MOSTRUÁRIO DAS PERGUNTAS FEITAS ÀS EMPRESAS FINANCEIRAS, PREFEITURA DE SAN ISIDRO E MINISTÉRIO DE ECONOMIA E FINANÇAS.

Preguntas a Empresas Financeiras:

1. *Desde quando encontrasse nesse cargo na empresa?*
2. *Você conhece a historia da fundação da empresa? Pode relatar acerca dela?*
3. *Onde foi localizada inicialmente a sede da empresa? Se se encontrava em outra localidade, por que mudou?*
4. *Considera que a localização atual é a adequada para atingir o sucesso de seu negocio? Por quê?*
5. *Quais são as vantagens da localização das empresas na área de San Isidro?*
6. *Têm pensado em deslocar a sede a outra localidade? Qual seria o motivo para isso acontecer?*
7. *Em termos de infraestrutura, quais são as melhoras que necessitaria San Isidro para ampliar o desenvolvimento econômico da área?*
8. *É fácil ou difícil aceder ao transporte?*
9. *Em relação ao custo e beneficio, vale a pena, para a empresa, investir em San Isidro?*
10. *Em sua opinião. San Isidro é central para Lima, para o Peru, ou para América do Sul?*

Perguntas ao Ministério de Economia e Finanças

1. *Como se desenvolve o sistema financeiro no Peru? É bem sucedido?*
2. *Quanta importância tem a formação dos centros financeiros?*
3. *Em que fase se encontra o centro financeiro de San Isidro? É recente ou as empresas procurarão outros centros?*
4. *Que papel cumprem os Bancos, Financeiras, Gestoras de Fundos de Pensões, Companhias de Seguros, Corretoras de Bolsa, Corretoras de Seguros, e Gestoras de Fundos?*
5. *Em que caso se pode falar da existência de um Centro Financeiro? Por que acontece?*
6. *A localização das atividades financeiras num setor ajuda a melhorar ou empiora o funcionamento das empresas?*
7. *Quando se pode falar de uma descentralização financeira? Por que acontece?*
8. *Em sua opinião, quais são as áreas de maior alcance ao nível global da cidade de Lima? San Isidro é uma delas?*

Perguntas à Prefeitura do distrito de San Isidro

1. *Como foi se formando o distrito de San Isidro economicamente? Como pode se explicar a formação e crescimento do centro financeiro?*
2. *Em sua opinião, quais são os principais motivos da instalação das empresas financeiras em San Isidro?*
3. *Existem incentivos governamentais? Políticas publicas para tais modificações na cidade de Lima?*

4. *Em sua opinião, qual é a área mais dinâmica para o desenvolvimento de Lima?*
5. *Qual é a relação entre o poder público de Lima e a área de San Isidro? Encontram-se?*
6. *Quais são as solicitações mais frequentes dos empresários?*
7. *Acredita que o centro financeiro se trasladará a outro centro no futuro?*

Perguntas aos funcionários de transporte

1. *Qual é sua opinião sobre a evolução do sistema de transporte na capital e qual pode ser o futuro mais próximo para ela?*
2. *Você acredita que, pode influir o sistema de transporte num processo tão complexo como a descentralização, especificamente das funções financeiras?*
3. *Que se pode esperar do sistema de transporte com referente ao crescimento urbano da cidade capital?*
4. *De que maneira se apresentam as mudanças no transporte, e que se estão estabelecendo para solucionar os problemas de transporte?*