

TOPOLOGIAS FINANCEIRAS EM REDES URBANAS SOB REESTRUTURAÇÃO ESPACIAL: LAJES CORPORATIVAS E AGÊNCIAS BANCÁRIAS DOS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS) NO TERRITÓRIO BRASILEIRO

FINANCIAL TOPOLOGIES IN URBAN NETWORKS UNDER SPATIAL RESTRUCTURING: CORPORATE OFFICE AND BANK BRANCHES OF REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS (REITS) IN THE BRAZILIAN TERRITORY

TOPOLOGÍAS FINANCIERAS EN REDES URBANAS BAJO REESTRUCTURACIÓN ESPACIAL: PISOS CORPORATIVOS Y SUCURSALES BANCARIAS DE LOS FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA (REITS) EN EL TERRITORIO BRASILEÑO

// RESUMO

Neste artigo temos por objetivo central apresentar apontamentos iniciais para uma proposta de análise territorial dos imóveis de lajes corporativas e de agências bancárias que compõem o portfólio de ativos materiais de fundos de investimentos imobiliários (FIIs) no Brasil. Como procedimento metodológico, articulamos a etapa da análise documental propiciadora da identificação empírica das topologias financeiras em questão com a etapa da revisão bibliográfica concernente aos processos de integração informacional e de reestruturação espacial subjacentes à hierarquia do quadro urbano e regional contemporâneo. A partir da base de dados construída pelo Grupo de Pesquisa NECTER-UFF tendo a plataforma Clube FII como fonte, a sistematização e análise aqui proposta permitiu identificar a concomitância da dinâmica socioespacial de concentração-dispersão como alicerce: a) por um lado, da aglomeração espacial de lajes corporativas que abrigam sedes de serviços corporativos em centros metropolitanos especializados nas atividades de comando e controle territorial, com destacada centralidade da região metropolitana de São Paulo; b) por outro lado, da maior capilaridade alcançada pela distribuição das agências bancárias no território, na medida em que suas funções representam operações padronizadas passíveis de serem coordenadas de maneira mediada pelo comando emanado dos centros metropolitanos. Ao permitir a visualização de um primeiro panorama da topologia de lajes corporativas e agências bancárias constitutivas do portfólio de ativos de FIIs no Brasil, esta investigação pretende contribuir para a compreensão do papel ativo do território na interface entre a finança e o ambiente construído no período atual.

Palavras-chave: fundos de investimento imobiliários; financeirização; topologias financeiras; reestruturação urbana; rede urbana.

AUTOR

Caio Zarino Jorge Alves 

FILIAÇÃO INSTITUCIONAL

UNIVERSIDADE FEDERAL
FLUMINENSE (UFF)

E-MAIL

caioquio@gmail.com

DATA DE SUBMISSÃO: 20/ 12/24

DATA DE APROVAÇÃO: 16/ 08/25

DOI: 10.12957/GEOUERJ.2025.88782



E-ISSN 1981-9021

ESTE É UM ARTIGO DE ACESSO ABERTO DISTRIBUÍDO SOB OS TERMOS DA LICENÇA CREATIVECOMMONS BY-NC-SA 4.0, QUE PERMITE USO, DISTRIBUIÇÃO E REPRODUÇÃO PARA FINS NÃO COMERCIAIS, COM A CITAÇÃO DOS AUTORES E DA FONTE ORIGINAL E SOB A MESMA LICENÇA.

// ABSTRACT

The central objective of this article is to present initial insights for a territorial analysis of corporate office properties and bank branches that constitute the portfolio of tangible assets held by Real Estate Investment Trusts (REITs) in Brazil. Methodologically, the study combines a documentary analysis phase, which enables the empirical identification of the financial topologies in question, with a literature review phase addressing the processes of informational integration and spatial restructuring underlying the hierarchy of the contemporary urban and regional framework. Based on the database developed by the NECTER-UFF Research Group, using the Clube FII platform as a source, the systematization and analysis proposed here made it possible to identify the simultaneity of the sociospatial dynamic of concentration-dispersion as a foundational pattern: (a) on the one hand, the spatial agglomeration of corporate office properties housing the headquarters of advanced producer services specialized in strategic investment decision-making, located in financial centers representative of territorial command and control functions, with a notable centrality in the São Paulo metropolitan region; and (b) on the other hand, the broader territorial reach achieved by the distribution of bank branches, as their functions involve standardized operations that can be coordinated remotely from metropolitan command centers. By offering an initial overview of the topology of corporate office properties and bank branches forming the REIT asset portfolios in Brazil, this investigation aims to contribute to the understanding of the active role of territory in mediating the interface between finance and the built environment in the current period.

Keywords: real estate investment trusts; financialization; financial topologies; urban restructuring; urban network.

// RESUMEN

Este artículo tiene como objetivo principal presentar consideraciones iniciales para una propuesta de análisis territorial de los inmuebles de oficinas corporativas y agencias bancarias que conforman la cartera de activos materiales de los fondos de inversión inmobiliaria (FII) en Brasil. Metodológicamente, se articularon el análisis documental, que permitió identificar las topologías financieras involucradas, y la revisión bibliográfica, centrada en los procesos de integración informacional y reestructuración espacial subyacentes a la jerarquía urbano-regional contemporánea. A partir de la base de datos construida por el Grupo de Investigación NECTER-UFF, teniendo como fuente la plataforma Clube FII, la sistematización y el análisis aquí propuestos permitieron identificar la concomitancia de la dinámica socioespacial de concentración-dispersión como fundamento: a) por un lado, la aglomeración de oficinas corporativas que albergan servicios avanzados especializados en la toma de decisiones estratégicas, principalmente en centros metropolitanos como São Paulo, núcleo de funciones de comando y control territorial; b) por otro lado, la expansión territorial de las agencias bancarias, cuyas funciones estandarizadas son coordinadas por comandos centralizados en las grandes metrópolis. Este análisis inicial permite esbozar un panorama de las topologías de oficinas corporativas y agencias bancarias que conforman las carteras de los FII en Brasil. La investigación busca contribuir a la comprensión del papel activo del territorio en la interfaz entre las finanzas y el entorno construido en el periodo contemporáneo.

Palabra Clave: fondos de inversión inmobiliaria; financiarización; topologías financeiras. reestructuración urbana; red urbana.

INTRODUÇÃO

Este trabalho tem como objetivo principal propor alguns apontamentos iniciais para uma análise propriamente territorial do ambiente construído que compõe o portfólio de ativos dos fundos de investimento imobiliário (FIIs) no Brasil. Para isso, propomos um percurso focado nas noções de *topologia financeira*, configuradas em *rede* e sob um processo de *reestruturação urbana* sintetizado pela articulação entre concentração-dispersão espacial. Estas noções serão mobilizadas para o estabelecimento de algumas aproximações interpretativas sobre a distribuição espacial e as funções exercidas por dois distintos segmentos de ativos materiais de fundos de investimentos imobiliários (FIIs) concretizados no território brasileiro segundo critérios locacionais específicos: as lajes corporativas (sedes de escritórios, tendencialmente centralizadas em metrópoles nacionais) e as agências bancárias (unidades operacionais de conglomerados financeiros, tendencialmente mais capilarizadas no território).

Como caminho metodológico, nos valem da articulação entre, por um lado, uma esfera empírica estruturada pela sistematização e análise de dados que podem contribuir para a mensuração do ambiente construído que lastreia o portfólio dos FIIs no território brasileiro e, por outro lado, uma dimensão teórico-conceitual marcada pela revisão bibliográfica direcionada para a interface entre os subcampos da teoria e método geográfico, da geografia econômica, da geografia das finanças e da geografia urbana.

Na dimensão empírica, nos utilizamos da base de dados estruturada pelo Núcleo de Estudos em Economia e Território (Necter) do Departamento de Geografia do Instituto de Geociências da Universidade Federal Fluminense (UFF/Niterói), no âmbito de sua participação no Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias (ONDi)¹. Tal base agrupa dados coletados junto ao Portal Clube FII sobre os ativos materiais que compõem o portfólio dos FIIs no Brasil para o ano de 2021.

Desde já registramos que esta base de dados derivada do Portal Clube FII apresenta potencialidades, mas também limitações. Esta plataforma se apresentou com o potencial de ser uma fonte viável de consulta a partir da qual seria possível a reconstituição de um primeiro panorama sobre o complexo imobiliário-financeiro a partir da composição das carteiras de investimento dos FIIs no país. Neste sentido, foi possível compor uma base que explicitasse elementos estruturais da feição territorial do setor, mesmo diante da dificuldade inicial de obter informações consolidadas sobre a interface entre a finança (representada pelos FIIs) e o ambiente construído (representado pelos ativos materiais que lastreiam os portfólios de investimentos a partir de variados segmentos). Isso porque tanto entidades supervisoras (como a Comissão de Valores Mobiliários/CVM) quanto outros portais especializados (como a

¹ O Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias (ONDi) é financiado pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), contemplado pela Chamada n. 40/2022, Linha 3B – Projetos em Rede: Políticas Públicas para o Desenvolvimento Humano e Social.

“Economática”, a “Uqbar” ou a “SiiLA”) têm o acesso obstaculizado seja pela necessidade de um processamento sofisticado de dados para consolidação, seja pelo preço elevado dos pacotes de dados em relação às possibilidades orçamentárias de iniciativas acadêmicas.

Como limitações principais, destacamos que a utilização de dados obtidos junto ao Portal Clube FII pode conter imprecisões como: a) abstenção integral ou parcial de atributos cadastrais de imóveis que compõem os portfólios das gestoras, assim como do próprio registro de imóveis; b) a dificuldade de consolidação de dados para o conjunto do setor caracterizado pelo ambiente construído que lastreia as operações dos FIIs diante de discrepâncias entre variáveis e classificações utilizadas por gestores de segmentos distintos.

Com limitações e potencialidades, se o universo empírico alcançado não representa a totalidade do ambiente construído transformado em ativo no portfólio dos FIIs no Brasil, este material parece ser suficiente para sinalizar conteúdos intrínsecos aos processos socioespaciais que reestruturam a rede urbana nacional a partir de topologias específicas – como as das lajes corporativas e das agências bancárias aqui analisadas.

Detidos na esfera teórico-conceitual vinculada ao diagnóstico territorial destes dois segmentos, sublinhamos que a proposta de análise topológica não se refere à simples localização de unidades produtivas com base na identificação destas sob a forma de coordenadas em plano geométrico/cartesiano. Em vez disso, trata-se de analisar o espaço geográfico como instância social (Santos, [1978] 2004); ou seja, não apenas como produto das relações sociais de produção, mas também, e decisivamente, como condição concreta e fator atuante no desenvolvimento de atividades econômicas – impulsionando ou obstruindo, facilitando ou dificultando sua execução.

Sob a chave da economia política da cidade e da urbanização (Santos, [1994] 2009), entendemos ser possível investigar de que maneira a componente territorial inerente à divisão social do trabalho conforma redes urbanas marcadas por complexidade, diferenciação, especialização, hierarquia e complementaridade entre as estruturas urbanas dos municípios que as integram. Como consequência, é também pela inserção particular e específica de cada município na rede urbana que cada estrutura urbana se torna mais ou menos atrativa e aderente para a instalação de fixos geográficos de acordo com atributos e funções que estes devem cumprir.

Tais redes urbanas constituem-se de maneira crescentemente mediadas pelos processos de reestruturação econômica e espacial que marcam a transição entre o rígido modelo centro-periferia fordista e o padrão de espraiamento-fragmentação que caracteriza a financeirização contemporânea assentada sobre os alicerces do desenvolvimento das tecnologias de informação, da desregulamentação e da liberação econômica.

Assimilando as dinâmicas socioespaciais contemporâneas que permeiam as redes urbanas em meio aos processos de reestruturação, temos que, em última instância, a abordagem topológica parece apontar para uma leitura espacial de base profundamente relacional dada pela articulação entre fixos e fluxos geográficos, objetos e ações, técnicas e normas (Santos, [1996] 2008). Tais tensionamentos derivam em sínteses provisórias explicitadas por feições urbanas (desdobradas em estruturas e redes urbanas) e pelo desenvolvimento regional enquanto recortes do território brasileiro estruturados, em grande medida, pelo protagonismo

das corporações conformadas como conglomerados multifuncionais e multilocalizados, operando por meio de redes e interações espaciais (Corrêa, 1997).

Tendo estes pressupostos de método, acreditamos ser possível operacionalizar uma leitura territorial das lajes corporativas (sedes de corporações) e das agências bancárias que compõem o portfólio dos FIs a partir do encontro entre:

a) por um lado, a caracterização e natureza das atividades exercidas por cada segmento, considerando que seus próprios atributos (seus conteúdos) carregam em si uma tendência, propensão ou critério locacional a ser demandado da estrutura e rede urbana a qual se instala e conecta;

b) por outro lado, os atributos diferenciais de cada porção do território que, em decorrência de modernizações incompletas e divisões territoriais do trabalho sobrepostas atuando como motores de desenvolvimento urbano e regional, o habilitam ou não a receber a instalação de fixos geográficos associados a estes segmentos específicos.

O artigo que segue é, então, dividido em quatro partes (além desta introdução e das considerações finais): uma primeira apresenta a gênese e desenvolvimento do setor dos FIs no Brasil, a segunda e a terceira apresentam um olhar territorial sobre, respectivamente, os segmentos das lajes corporativas (sedes de corporações) e das agências bancárias e a quarta posiciona aportes teórico-metodológicos sobre os processos de integração informacional e financeira associados a reestruturação urbana que se impõe como condição para as topologias financeiras em questão.

GÊNESE E DESENVOLVIMENTO DOS FIs NO TERRITÓRIO BRASILEIRO

Caracterizado como veículo de investimento coletivo, os fundos de investimentos imobiliário (FIs) têm sua atuação marcada pela: a) aglutinação de contribuições de capitais dispersos por investidores, b) pela promoção de sua gestão de modo a prezar por investimentos que, aplicados no ambiente construído, gerem fluxos de renda regulares por meio de aluguel ou venda, e c) viabilização de retornos aos investidores que canalizam seus recursos para estas instituições financeiras (Sanfelici; Magnani, 2023). Para o cumprimento desta atuação, os FIs são submetidos à operacionalização de gestoras de ativos que, em termos sintéticos, se incumbem da consecução das etapas de agrupação, gestão e alocação de capitais (Sanfelici; Halbert, 2018).

Como fenômeno mais geral associado à financeirização da economia e dos territórios, o desenvolvimento dos FIs tem como motivador central de sua gênese o mecanismo básico de conversão das propriedades de imóveis (constituídas na materialidade do ambiente construído) em uma classe de ativos financeiros para satisfação da demanda de investidores que buscam diversificação e rentabilidade para suas aplicações e portfólio (Sanfelici; Magnani, 2023).

Trata-se, portanto, da atuação decisiva dos FIs e das gestoras de ativos no sentido de, por meio do mercado de capitais, criar liquidez a partir da fixidez espacial típica do ambiente construído (Sanfelici; Halbert, 2019). Assim, o ganho de importância dos FIs e das gestoras de ativos a eles vinculados reforça a atuação destes agentes como formuladores de política urbana na interface entre mercados financeiros e o ambiente construído urbano (Sanfelici; Halbert, 2019) – dado que compõe a caracterização do período atual sob a denominação proposta por

Braun (2021) de capitalismo de gestão de ativos (asset manager capitalism) ou por Christophers (2023) de sociedade de gestão de ativos (asset manager society).

No caso brasileiro, a regulamentação dos FIs data de início da década de 1990 (Lei n. 8.668, de 1993), mas é apenas no contexto do início do século XXI que o mercado imobiliário aparece mais fortemente como possível investimento “alternativo”, na medida em que neste período convergem fatores de naturezas variadas para impulsionar tal fenômeno: a) estabilidade macroeconômica e queda da taxa de juros viabilizando liquidez de ativos e diversificação de carteira, b) crescimento econômico associado ao boom das commodities, já que mais investidores demandam mais e variados ativos produtores de renda, c) externalização de riqueza imobiliária por parte das empresas, que tendem a focar suas operações de mercado e desmobilizar capitais antes fixados em imóveis, d) esforços normativos no sentido de impulsionar o setor por meio de maior exigência de transparência, de limite à alavancagem e ao conflito de interesses, e do estabelecimento de isenções fiscais. Nesta trajetória, o setor dos FIs no país passa da marca de 89 fundos gerindo R\$ 5 bilhões em ativos em 2009 para 552 fundos gerindo R\$ 178 bilhões em 2019 (Sanfelici; Magnani, 2023).

LAJES CORPORATIVAS: CENTRALIZAÇÃO DO COMANDO E CONTROLE TERRITORIAL NA METRÓPOLE DE SÃO PAULO

De acordo com a coleta e sistematização de dados realizada em 2021 a partir de informações publicizadas por meio do Portal Clube FIJ acerca dos fixos geográficos que compõem os portfólios dos FIs, foi identificado para o segmento de lajes corporativas um total de 99 imóveis, correspondentes à 1.6 milhão de metros quadrados de área bruta locável (ABL), distribuídos entre 16 municípios brasileiros. Em uma primeira aproximação analítica sobre o quadro empírico identificado (demonstrado pela Tabela 1), a escala do território nacional revela uma importante seletividade da topologia das lajes corporativas que compõem a carteira de investimento dos FIs e, assim, evidenciam uma interface entre a finança e o ambiente construído no país.

Além de apenas 16 municípios brasileiros contarem com unidades deste tipo de fixo geográfico vinculado a uma gestão mediada pela lógica de rentabilidade dos FIs, a distribuição qualitativa deste conjunto é altamente assimétrica: a) não há incidência destes nas regiões Norte e Centro-Oeste do país; b) há um desequilíbrio regional expresso pela proeminência do Sudeste (cerca de 90% do total de imóveis e da correspondente área bruta locável, além de deter mais da metade dos municípios) sobre as regiões Sul e Nordeste (embora compreendam cerca de 20% dos municípios cada, estes concentram apenas 5% de imóveis e 2% da área bruta locável); c) no detalhamento sobre a proeminência sudestina quanto à distribuição territorial deste tipo de fixo geográfico, os dois estados registrados para o segmento se destacam na escala nacional: São Paulo ocupa um primeiro nível com cerca de 70% dos imóveis e da área bruta locável do país concentradas em seis municípios, enquanto Rio de Janeiro se situa em um segundo nível com cerca de 20% dos imóveis e área bruta locável concentradas em três municípios.

Tabela 1. Brasil: distribuição regional de lajes corporativas de FIIS (2021)

Estado/Região	Municípios		Imóvel		ABL	
	Qtidade	%	Qtidade	%	metragem	%
São Paulo	6	38%	69	70%	1171727	72%
Rio de Janeiro	3	19%	19	19%	394509	24%
SUDESTE	9	56%	88	89%	1566236	96%
Rio Grande do Sul	3	19%	5	5%	14668	1%
Paraná	1	6%	1	1%	7700	0%
SUL	4	25%	6	6%	22368	1%
Pernambuco	1	6%	3	3%	21707	1%
Paraíba	1	6%	1	1%	1118	0%
Salvador	1	6%	1	1%	17701	1%
NORDESTE	3	19%	5	5%	40526	2%
TOTAL	16	100%	99	100%	1629130	100%

Fonte: Necter/UFF (Base de Dados “Tipologias dos FIIs no Brasil”);
Portal Clube FII (2021).

Estabelecida esta primeira aproximação sobre a distribuição dos imóveis de escritórios corporativos que compõem carteiras de FIIs na escala do território nacional e de suas regiões, a dimensão da rede urbana nacional explicita uma especialização e hierarquia ainda mais demarcada. Ao filtrarmos os 16 municípios brasileiros que compõem o segmento apenas pelo critério das capitais de unidades da federação, vemos que das 26 capitais apenas sete metrópoles (São Paulo, Rio de Janeiro – Sudeste; Porto Alegre e Curitiba – Sul; Recife, Salvador e João Pessoa – Nordeste) detêm estes imóveis e concentram em seus tecidos urbanos cerca de 90% tanto das unidades quanto da área bruta locável do setor no país.

Um outro filtro pode ser aplicado pela chave das regiões metropolitanas das capitais estaduais brasileiras, na medida em que estas capitais se conformam como centralidades regionais e nacionais não apenas pela importância da área compreendida pelos seus próprios limites administrativos municipais, mas sim pelas correspondentes manchas urbanas espraiadas que contemplam uma estrutura urbana contígua e conurbada por um conjunto de municípios compartilhando a mesma vida de relações. Ao considerarmos o fenômeno da metropolização, identificamos que as regiões metropolitanas das sete capitais estaduais destacadas correspondem, em conjunto, a mais de 95% dos imóveis e área bruta locável deste segmento² (precisamente 96% dos imóveis e 98% da área bruta locável).

Ademais de este dado em si já evidenciar uma importante seletividade espacial associada a especialização metropolitana na divisão territorial do trabalho por meio da concentração de atividades de comando e controle exercidas por sedes de corporações instaladas em lajes

² Fora da malha urbana de regiões metropolitanas de capitais estaduais, registram-se apenas os municípios de São José dos Campos e Atibaia (estado de São Paulo), Macaé (Rio de Janeiro) e Caxias (Rio Grande do Sul).

corporativas, nota-se uma grande discrepância da participação relativa de cada uma das sete regiões metropolitanas: a) a região metropolitana de São Paulo consolida sua condição primacial na rede urbana a partir da presença de quase $\frac{3}{4}$ do total de unidades de lajes corporativas e de área bruta locável, b) a região metropolitana do Rio de Janeiro se estabelece em um segundo nível hierárquico com aproximadamente $\frac{1}{4}$ das unidades e da área bruta locável, c) um distante terceiro nível de influência pode ser composto pelas regiões metropolitanas de Porto Alegre e Recife, com menos de 5% dos imóveis (4% e 3% respectivamente) e apenas cerca de 1% da área bruta locável; d) enfim, as regiões metropolitanas de Curitiba, João Pessoa e Salvador constam com apenas um imóvel cada e menos de 1% da área bruta locável no país.

Importante ressaltar que a distribuição de lajes corporativas no território imbrica-se com as formas-conteúdos demandadas por sedes de corporações variadas, entre as quais destacam-se as instalações de instituições financeiras sobre as quais os FIs detém participação em seu controle: é o caso de imóveis utilizados pela Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil (ambas compondo portfólio de FI gerido pelo BTG Pactual), pela Gávea Investimentos (gerido por Credit Suisse), pelo Banco Ouroinvest (gerido por Oliveira Trust), pelo Itau Unibanco (gerido por Rio Bravo), entre outros. Tal imbricação é corroborada por análises da especialização e hierarquia dos centros financeiros na divisão territorial do trabalho no país, em que São Paulo detém condição primacial por meio de robusta densidade e liderança em “setor bancário nacional ou estrangeiro (tanto múltiplo quanto de investimento)” (Contel; Wójcik, 2019, p. 6) enquanto Rio de Janeiro ocupa a segunda posição em função do destaque na área de “banco de desenvolvimento público” (Contel; Wójcik, 2019, p. 5-6) e “abriga as sedes da Superintendência de Seguros Privados e da Comissão de Valores Mobiliários”.

AGÊNCIAS BANCÁRIAS: DISPERSÃO TERRITORIAL DE UNIDADES ROTINIZADAS

De acordo com os dados coletados junto ao Portal Clube FI relativos aos imóveis que compõem os portfólios dos FIs, o segmento das agências bancárias pode ser mensurado para o ano de 2021 por meio de 101 unidades, correspondentes a cerca de 418 mil metros quadrados de área bruta locável (ABL) distribuídos entre 49 municípios diferentes.

Já em uma primeira visualização dos dados gerais relativos ao segmento é possível identificar contornos que particularizam a feição territorial relativa às agências bancárias em relação às lajes corporativas. Apesar de ambos os segmentos apresentarem uma amostra muito semelhante em termos de número de imóveis (101 unidades de agências, em relação a 99 unidades de lajes corporativas), tanto a variável da área bruta locável (ABL) quanto a da quantidade de municípios evidenciam uma manifestação espacial diferenciada deste segmento em relação ao trabalhado anteriormente: os cerca de 420 mil metros quadrados correspondem a menos de $\frac{1}{3}$ da área bruta locável das lajes corporativas, já os 49 municípios com imóveis de agências bancárias que compõem o portfólio de FIs representam pouco mais que o triplo do conjunto de municípios com lajes corporativas (16).

Dessa maneira, a própria articulação entre a quantidade, a distribuição de imóveis, a magnitude da área bruta locável correspondente e o número de municípios mobilizados já revela importantes características diferenciadoras da topologia das agências bancárias no território

brasileiro: esta se manifesta de maneira mais dispersa, refletindo uma lógica locacional menos seletiva na medida em que um quantitativo similar de imóveis de dimensões relativamente menores se distribui entre um número maior de municípios – quando comparado às lajes corporativas. Tal tendência à dispersão e capilarização das agências bancárias no território brasileiro pode ser corroborada por um olhar mais detido sobre os dados da distribuição dos imóveis de agências bancárias que servem como lastro no ambiente construído para o portfólio dos FIs. Conforme se observa na Tabela 2, este segmento está representado em todas as regiões do país – embora não de maneira uniforme.

Tabela 2. Brasil: distribuição regional de agências bancárias de FIs (2021)

Estado/Região	Municípios		Imóvel		ABL	
	Qtidade	%	Qtidade	%	metragem	%
São Paulo	12	24%	48	48%	150813	36%
Rio de Janeiro	4	8%	9	9%	23896	6%
Minas Gerais	3	6%	7	7%	73762	18%
SUDESTE	19	39%	64	63%	248471	59%
Rio Grande do Sul	18	37%	21	21%	25335	6%
Paraná	4	8%	4	4%	32141	8%
Santa Catarina	1	2%	2	2%	10451	2%
SUL	23	47%	27	27%	67927	16%
Ceará	1	2%	1	1%	5476	1%
Sergipe	1	2%	1	1%	6077	1%
NORDESTE	2	4%	2	2%	11553	3%
Goiás	1	2%	1	1%	8070	2%
Mato Grosso do Sul	1	2%	1	1%	8103	2%
Distrito Federal	1	2%	4	4%	54611	13%
CENTRO-OESTE	3	6%	6	6%	70784	17%
Manaus	1	2%	1	1%	9269	2%
Belém	1	2%	1	1%	10514	3%
NORTE	2	4%	2	2%	19783	5%
TOTAL	49	100%	101	100%	418518	100%

Fonte: Necter/UFF (Base de Dados “Tipologias dos FIs no Brasil”); Portal Clube FI (2021).

Ainda que a região Sudeste também seja predominante quanto à presença de agências bancárias constituintes das carteiras de investimento de FIs, esta proeminência se dá em menor grau do que o verificado para o caso dos escritórios corporativos: 63% dos imóveis e 59% da área bruta locável do segmento estão nesta região, distribuídos entre 19 municípios (39% do total mobilizado no território nacional). Para o segmento em questão, a região Sul detém a maior participação relativa de municípios, 23 (47% do total no país), embora represente cerca da metade da participação do Sudeste em termos de número de imóveis e aproximadamente 1/3 da área bruta locável. Tal conjunção de atributos aponta para uma dispersão ainda maior de agências na região Sul do país – o que pode se explicar pelo fato de que os 18 imóveis

controlados pela Oliveira Trust³ tem como inquilino a instituição financeira Bannrisul, com atuação regionalmente demarcada a partir de 16 municípios da porção meridional do território.

Após as regiões Sudeste e Sul, a região Centro-Oeste constitui um terceiro patamar regional ao compreender 6% dos municípios representados pelo segmento, 6% dos imóveis e 17% da área bruta locável. Por fim, um quarto patamar regional é composto conjuntamente pelas regiões Norte e Nordeste (cada uma com cerca de 4% dos municípios, 2% dos imóveis e de 3 a 5% da área bruta locável).

Ao nos aprofundarmos sobre a distribuição das agências bancárias na dimensão da rede urbana nacional, alcançamos mais um indício da maior dispersão territorial deste segmento em relação ao de lajes corporativas: cerca de 25% destes imóveis estão situados em municípios que não apenas não constituem capitais estaduais, como tampouco compõem as regiões metropolitanas nucleadas por capitais estaduais do país – por isto e para os propósitos deste artigo, classificamos então este conjunto de municípios como do Interior dos estados. Também a proporção de cerca de 25% é representativa do total de municípios deste chamado Interior que apresenta imóveis de agências bancárias geridos por FIs: o Rio Grande do Sul se destaca com doze municípios (entre os quais, Caxias do Sul, Passo Fundo e Rio Grande), seguido por São Paulo (com Campinas, Sorocaba, Araçatuba, Bauru, Piracicaba, Ribeirão Preto, São José dos Campos e São José do Rio Preto), Paraná (Maringá, Ponta Grossa e Toledo) e Rio de Janeiro (Campos de Goytacazes).

Dado o quadro esboçado acima, torna-se importante ressaltar que a conformação de redes bancárias que articulam sedes e agências por meio da rede urbana traçada pela hierárquica divisão territorial do trabalho é resultado, no território brasileiro, de um longo desenvolvimento, por um lado, de conteúdos normativos que buscam consolidar os nexos financeiros do território a partir da difusão de instrumentos, instituições e racionalidades financeiras e, por outro lado, do desenvolvimento das tecnologias de informação e comunicação que fomentam um alargamento dos contextos pela integração material e informacional do território.

REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA, INTEGRAÇÃO FINANCEIRA E REDE URBANA NO TERRITÓRIO BRASILEIRO

Ainda que o universo de dados aqui trabalhados não represente a totalidade de lajes corporativas e agências bancárias que lastreiam a carteira de investimentos de FIs no país, tomaremos por base as feições territoriais reveladas por suas distribuições para propor algumas aproximações analíticas sobre rede urbana, reestruturação produtiva e integração informacional do território brasileiro enquanto processos socioespaciais que enredam estas topologias financeiras. Isso porque a articulação entre, por um lado, a concentração de lajes corporativas que servem de base para sedes de corporações (como instituições bancárias e financeiras de

³ As outras duas gestoras com FIs com agências bancárias no portfólio são: Votorantim Asset (81 imóveis de agências bancárias do Banco do Brasil distribuídos ao longo das cinco regiões do país) e Rio Bravo (2 imóveis de agência bancária do Banco Mercantil do Brasil: uma em Belo Horizonte, uma no Rio de Janeiro).

maneira geral) e, por outro lado, a dispersão territorial de agências bancárias nos permite estabelecer alguns apontamentos sobre como a interface entre a rede urbana e a rede bancária brasileira impõem condições para a manifestação da interface entre a finança e o ambiente construído aqui trabalhado por meio do portfólio de ativos materiais dos FIs no país.

De acordo com Dias e Lenzi (2009, p. 99), a Reforma do Sistema Financeiro Nacional (RFSN) da década de 1960 “marca o início de um longo processo de integração financeira do território brasileiro, que nos anos seguintes transformaria a geografia dos bancos, pela constituição de grandes redes bancárias em escala nacional”. Tal evento se constitui em ponto de inflexão para o sistema bancário e financeiro nacional na medida em que estabelece as bases para a superação de formas “obsoletas” de financiamento operacionalizadas por um elevado número de pequenos e médios bancos locais ou regionais, em operação a partir apenas de suas sedes ou de suas sedes e poucas unidades associadas (Dias, Lenzi, 2009).

Em termos sintéticos, o caráter incipiente e defasado (Pires, 1997; Andrezo; Lima, 1999, p. 27) do sistema financeiro no Brasil até meados da década de 1960 deve-se: a) à Lei da Usura⁴ em contexto de altas taxas de inflação; b) a não prioridade de dotar o território de fluidez informacional via telecomunicações diante do imperativo de integração material por meio de eixos de circulação viários para fluxos derivados das rodadas de industrialização via substituição de importações; c) a inexistência de conteúdos normativos que delimitassem balizas e incentivos sobre uma complexa divisão do trabalho bancário e financeiro, assim como fomentassem uma integração financeira do território – da qual o setor depende.

Diante deste quadro de restrições a um desenvolvimento mais robusto do nexo financeiro enquanto variável de integração informacional do território, verifica-se a conformação de uma topologia bancária marcada por numerosas instituições financeiras distribuídas entre pequenos e médios centros urbanos. Ao passo que pequenas e médias cidades precisam conjugar certo dinamismo econômico de abrangência no máximo regional (em decorrência tanto de atividades primário-exportadoras quanto da indústria nascente) com a impossibilidade de desenvolver vínculos funcionais profundos com centros propriamente metropolitanos, multiplicam-se as instituições financeiras de base local ou regional e pulveriza-se a gestão da atividade bancária (Corrêa, 1989, p. 20-21).

É apenas a partir da década de 1960 que os contornos gerais desta topologia do sistema financeiro mudarão, apontando para a conformação de redes bancárias que, a um só tempo, assimilam e reforçam elos de complementaridade e hierarquia da rede urbana nacional em formação. A própria RFSN ocorre na esteira de diretrizes normativas emitidas pela Superintendência da Moeda e do Crédito (SUMOC) no sentido de promover a dispersão territorial de agências bancárias controladas por um setor bancário mais concentrado em um conjunto tendencialmente reduzido de sedes (Dias, 2009). Acompanhando as transformações na dimensão normativa, também se desenvolvem as bases para uma integração informacional

⁴ Segundo essa norma (Decreto n. 22.626, de 7 de abril de 1933), é estabelecido um teto máximo fixado em 12% ao ano para as taxas de juros. Dada a vigência da regulação citada, as taxas reais de juros seriam negativas caso o regime inflacionário fosse superior à 12% ao ano. É o que, predominantemente, ocorreu entre os anos de 1949 e 1965.

do território por meio da criação da Empresa Brasileira de Comunicações (EMBRATEL, 1965), do Ministério das Comunicações (1967), da Telecomunicações Brasileiras S.A. (TELEBRÁS, 1972) e do Centro de Pesquisa e Desenvolvimento da TELEBRÁS (1976).

Em decorrência destas mudanças de base normativa e técnica do território brasileiro, tem-se uma importante transição na topologia do sistema bancário brasileiro entre as décadas de 1960 e 1980: a intensa redução do número de sedes de instituições bancárias é acompanhada pela queda também significativa da quantidade de cidades-sede, ao passo que o conjunto total de agências bancárias cresce de forma acelerada. Conforme dados analisados por Corrêa (1989), se em 1961 havia 333 sedes bancárias distribuídas entre 77 cidades-sede a partir de onde se controlavam 5.247 agências (15.7 agências/sede), em 1985 o número de sedes bancárias caiu para 90, distribuídas em 28 cidades-sede controladoras de 15.070 agências (167.4 agências/sede). Ou seja, “de fato, desapareceram numerosos pequenos bancos locais que atuavam através de uma única localização, não possuindo nenhuma agência subordinada” (Corrêa, 1989, p. 19).

Tal processo de concentração-dispersão articulado pela teleação (Santos, [2005] 2008) e alicerçado por redes-suporte e redes-serviço (Dias, 1996) se concretiza no território brasileiro pelo desenvolvimento técnico sintetizado, entre outras coisas, pelo circuito nacional de comunicação de dados Transdata da Embratel (1981), pela extensão da rede de transmissão de dados da *Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunications* (SWIFT) para o Brasil (1982), por sistemas de telecomunicações por satélite via Brasilsat I (1985) e Brasilsat II (1986) e pelo Sistema de Pagamentos Brasileiro (SPB, 2002).

Além da dimensão da integração informacional do território pelos seus pressupostos técnicos, a integração também financeira deste se postula na transição entre séculos XX e XI com base em normas que pautam uma concentração do setor sob a chave da liberalização e desregulamentação econômica sintetizadas pelo Programa Brasileiro de Estabilidade Econômica (Plano Real), pelo Programa de Estímulo à Reestruturação e ao Fortalecimento do Sistema Financeiro (PROER), pelo Programa de Incentivo à Redução do Setor Público Estadual na Atividade Bancária (PROES), assim como pela adesão brasileira aos Acordos da Basileia (I e II)⁵.

Na interação entre novos arranjos técnicos e normativos, os nexos financeiros do território se tornam mais robustos e podem ser mensurados pelos dados produzidos pelos relatórios anuais do Banco Central do Brasil: em 1998, o número de agências no território alcança a marca de 16.002 unidades e em 2021 registra 17.644 instalações. Se é verdade que estes números não representam uma evolução linear do quantitativo de agências no território (visto que um pico de quase 23 000 agências parece ter sido atingido nos primeiros anos da década de 2010

⁵ Na dimensão nacional, o Plano Real foi um ponto de inflexão na política econômica brasileira ao posicionar a estabilidade monetária como condição básica para a melhoria do ambiente de negócios do país e o impulso ao crescimento econômico via participação de capitais estrangeiros e taxas de juros elevadas. Como parte deste amplo processo de anunciada busca por ganhos de eficiência no mercado financeiro, o PROER fomentou a centralização de capitais do setor bancário por meio de fusões e aquisições, enquanto o PROES viabilizou a privatização de bancos públicos. Já a adesão brasileira aos acordos de Basileia aponta para um cenário de regulação híbrida em que a instância supranacional enquadra o sistema bancário nacional quanto ao nível de alavancagem (Basileia I) e às formas particularizadas de estipular, revisar e supervisionar internamente o risco de crédito (Basileia II).

e, a partir de então, passa por um decréscimo gradual), também parece ser correto afirmar que o quadro de “hipercapilaridade das finanças” (Contel, 2007) ao final deste primeiro quarto de século XX conta com operações, instrumentos e instituições financeiras complementares àquelas associadas apenas e diretamente às agências. Em outras palavras, este maior estreitamento do vínculo entre as esferas financeira e territorial se dá com base na maior densidade, diversidade e ubiquidade de operações a partir de pontos de venda/máquinas de pagamento com cartão, de canais eletrônicos como o PIX⁶, de agências bancárias, postos de atendimento bancário, terminais ATM, entre outros.

Esta robustez dos nexos financeiros do território repõe o tensionamento constitutivo do espaço geográfico entre, por um lado, a crescente busca por aceleração da fluidez material e informacional associada aos ciclos de acumulação de capital e, por outro lado, a necessária fixidez concretizada em objetos técnicos funcionais à lógica de produção atual. Já no século XIX, os impactos do mundo tornado “uma única coisa” (Hobsbawn, 2002, p. 91) interligada sob o paradigma das ferrovias, do navio à vapor e do telégrafo apontava para uma suposta e tendencial “destruição do espaço pelo tempo” (Marx, [1857-1858] 2011, 445) devido ao desenvolvimento articulado entre a “comunicação interespiritual” e “circulação material” – conforme terminologia de Vallaux (1914) –, ou das “redes de comunicação” e “redes de circulação” – segundo enquadramento de Raffestin ([1980] 1993). Já na transição entre os séculos XX e XXI, a centralidade da informação e da finança como variáveis-chave do capitalismo contemporâneo repõe o tensionamento entre a hipermobilidade e a fixidez (Brenner, 1998; Sassen, 2006) sob o prognóstico de um suposto “fim da geografia” (O’Brien, 1992).

Em vez do anunciado processo de uniformização, indiferenciação e homogeneização detectado sob as noções de “supressão espaço-tempo” (Virilio, 1984) e do “fim das fronteiras” (Ohmae, 1990), entendemos que uma análise territorial das lajes corporativas e das agências bancárias que compõem o portfólio de ativos dos FIs no Brasil aponta para a reposição dos termos da diferenciação com base em hierárquica divisão territorial do trabalho estruturante da rede urbana nacional – sob articulação técnica-científica e coordenação propriamente política (Castilho, 2024). Em outras palavras, a interface aqui trabalhada entre a finança e o ambiente construído parece revelar um novo patamar de especialização e enquadramento hierárquico das cidades na rede urbana nacional, nos marcos das nuances verificadas por Vallaux (1914, p. 311):

se poderia pensar que a circulação acelerada esmaga sob seus pés todos os elementos de diferenciação, e tendem a suavizá-los até moldar uma humanidade uniforme e homogênea. Porém não é isso que ocorre. Com a circulação não se anula a diferenciação: unicamente se modifica, se estende, se suaviza e se apresenta em outro nível.

Para o caso da dimensão espacial da divisão do trabalho bancário e financeiro, tal diferenciação desenha-se por meio de redes bancárias e financeiras em consonância com as

⁶ Sistema de pagamento instantâneo digitalizado e desburocratizado para pessoas físicas e jurídicas bancarizadas, criado no ano de 2020 pelo Banco Central do Brasil. Segundo a mesma instituição (Banco Central do Brasil. Estatísticas do Pix. Disponível em: < <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/estatisticaspix> >), apenas para o mês de junho de 2025 foram registradas cerca de 5.7 bilhões de transações correspondentes à R\$ 2.8 trilhões.

próprias redes urbanas: a) enquanto as sedes de bancos, investidores institucionais e gestores de ativos tendem a se concentrar por meio de economias de aglomeração e externalidades positivas em lajes corporativas nas metrópoles especializadas na tomada de decisão estratégica, via contato face-a-face, sobre vultosos e instáveis investimentos, b) as agências bancárias tendem a apresentar uma topologia mais capilarizada e dispersa por municípios de menor nível hierárquico na rede urbana, na medida em que suas funções reproduzem um *modus operandi* formulado nas sedes e executado como verticalidades e acontecimentos hierárquicos na dimensão do cotidiano dos múltiplos municípios onde se instalam. Conforme assinala Santos ([1996] 2008, p. 285):

Essas interdependências tendem a ser hierárquicas e seu papel de ordenamento transporta um comando. A hierarquia se realiza através de ordens técnicas, financeiras, políticas, condição de funcionamento do sistema. A informação, sobretudo ao serviço das forças econômicas hegemônicas e ao serviço do Estado, é o grande regedor das ações que definem as novas realidades espaciais.

Portanto, concomitante às forças centrífugas que permeiam a dispersão territorial de unidades rotinizadas como as agências bancárias, há o reforço às forças centrípetas que particularizam a lógica locacional seletiva das lajes corporativas – entendidas como formas-conteúdo que abrigam sedes de agentes socioeconômicos hegemônicos denominados como do “setor terciário superior” (Labasse; Rochefort, 1965), “setor quaternário da economia” (Gottmann, 1961; Tomelin, 1988) ou ainda “*producer services*” (Sassen, 1991, Silva, 2001; Waiengnier et. al, 2019; Bassens et. al, 2020)⁷.

Essa gestão da atividade financeira se caracteriza pelo elevado teor de técnica, ciência e informação internalizado em suas sedes (objeto) e rotinas operacionais (ação) como condição *sine qua non* para tomada de decisões estratégicas sobre amplos ciclos de acumulação coordenados de maneira centralizada a partir de seletivos pontos metropolitanos de comando e controle territorial. Tal tomada de decisão sobre o início, fim e reinício da reprodução ampliada de capital (valorização) e de sua rentabilização (capitalização) depende de uma robusta articulação entre a coleta, interpretação e emissão de informações complexas e sofisticadas. Pela sua própria natureza, a operacionalização deste tipo de informação está associada a transmissão não mediada; ou seja, é sobretudo por meio do contato face-a-face que são tomadas decisões estratégicas sobre vultosos e voláteis investimentos de capitais (Törnqvist, 1968; Dicken, 2009; Lencioni, 2008).

⁷ Com nuances e acentos próprios à cada denominação, tais formulações apontam para o sentido comum de explicitar uma ramificação específica dentro do setor mais geral de serviços: trata-se da atividade de serviço que subsidia a atuação de corporações em sua tarefa de tomada de decisão estratégica e, por isso, diferencia-se dos serviços cotidianos prestados a famílias na medida em que se caracterizam pela capacidade de acessar, armazenar, interpretar e emanar informações complexas e seletivas.

A necessidade da co-presença como requisito para a consecução de atividades de gestão de corporações típicas do chamado “circuito superior da economia urbana”⁸ (Santos, [1975] 2008; Silveira, 2015) explica, em grande medida, as eficiências e ganhos operacionais alcançados pela concentração espacial de toda uma miríade de agentes socioeconômicos hegemônicos que operam em sinergia: sede de instituições financeiras e instituições não-financeiras, indústria de alta tecnologia, atividade de pesquisa e desenvolvimento, consultorias jurídicas, técnicas e econômicas, serviço de contabilidade, escritórios de advocacia, escritórios de propaganda e marketing, entre outros. Assim desenvolvem-se as chamadas externalidades positivas ou economias de aglomeração (Scott *et al.*, 2001; Mattos, 2006) que assentam a especialização metropolitana nas “funções de comando e controle do território” (Friedmann, 1986; Sassen, 1991; Taylor, 2001; Bassens; Van Meeteren, 2015) exercidas sobre fixos geográficos subordinados, dispersos pelos territórios e com variadas funções especializadas.

Entre o conjunto de atividades de comando e controle que demandam aglomeração espacial, o protagonismo específico de sedes de instituições financeiras na conformação de redes urbanas hierárquicas se dá na medida em que “o processo de criação, apropriação e circulação do valor, fundamental [...] para a organização do espaço capitalista, passa necessariamente pela atividade financeira, cuja magnitude, tanto em termos monetários como espaciais, é uma medida do grau de desenvolvimento das atividades capitalistas.” (Corrêa, 1989, p. 17). Assim, pode-se caracterizar as metrópoles como centros de gestão do território a partir, entre outras coisas, da concentração espacial de sedes de bancos e instituições financeiras: “o centro de decisão da atividade financeira exerce um papel de controle, maior ou menor, sobre as atividades econômicas das cidades subordinadas e de suas respectivas áreas de influência” (Corrêa, 1989, 17).

No caso da rede urbana brasileira, a consolidação da integração informacional do território como pressuposto à ascensão da finança como variável-chave a partir do último quarto do século XX é concomitante ao reforço à função primacial da metrópole de São Paulo (Silva, 2001; Nabarro, 2024) a partir do seu complexo corporativo metropolitano (Cordeiro, 1986-1987, Cordeiro, 1992; Silveira, 2016; Alves, 2019; Almeida, 2021; Reis, 2021; Alves; Contel, 2024). Se esta condição tem sua gênese na acumulação propiciada pela economia cafeeira de fins do século XIX e se desdobra na sua conversão para o processo de industrialização das primeiras décadas do século XX, pode-se dizer que é na transição entre os séculos XX e XXI que se consolida a primazia da metrópole paulistana pelo comando e controle das atividades financeiras no território (Silva, 2001). Na medida em que “a gestão empresarial dos grupos econômicos e das grandes empresas em rede priorizam a metrópole e, no caso brasileiro, prioriza a metrópole de São Paulo” (LENCIONI, 2008, p. 14), esta se constitui em “área polar do Brasil [...] pelo fato de ser capaz de produzir, coletar, classificar informações, próprias e dos outros, e distribuí-las e administrá-las de acordo com seus próprios interesses” (Santos, [1993] 2009, p. 59).

⁸ Dado o contexto de industrialização tardia ou retardatária, a urbanização latino-americana ocorre como parte de modernização incompleta expressa pelas articulações entre, por um lado, atividades com alto teor de capital, técnica e organização – circuito superior, e, por outro, atividades intensivas em trabalho, mas com baixo índice das mesmas variáveis – inferior. A estes polos soma-se a existência de um circuito superior marginal, de caráter ascendente ou residual.

Para além de se tornar “onipresente” na dimensão do território brasileiro (Santos, [1993] 2009, p. 59), a concentração espacial de atividades que têm como traço comum o comando dos fluxos de informação – como sedes de corporações que ocupam lajes corporativas a partir de “atividades financeiras, de seguros, imobiliárias, de consultoria, de serviços jurídicos, de publicidade, design, marketing, relações públicas, segurança, obtenção e gestão de sistemas de computação” (Borja; Castells, 1997, p. 36) – faz da metrópole paulistana um centro direcional em que se baseia a economia informacional global. Ou seja, o tripé caracterizado pelo desenvolvimento das tecnologias de informação e comunicação, pela liberalização e pela desregulação econômica incide não apenas no processo de concentração-dispersão que configura a rede urbana nacional, mas permeia, em um jogo transescalar, a inserção do território nacional na economia-mundo via rede de cidades mundiais em contexto de incremento dos “fluxos transfronteiriços do território” (O’Brien, 1992) e da “porosidade territorial” (Arroyo, 2006).

Neste sentido, destacamos a proposta analítica de rede de cidades mundiais elaborada no bojo da *Globalization and World Cities Research Network* (GaWC) e sintetizada por Taylor (2001). Tributária das análises que apontavam tanto a importância da consolidação de centros financeiros para a articulação de economias nacionais e regionais com a economia-mundo (Friedmann, 1986), quanto a dinâmica socioespacial marcada pelo processo concomitante de aglomeração e dispersão de atividades econômicas por “*producer services*” (Sassen, 1991), a rede de cidades mundiais se assentaria em três níveis: a) a dimensão supra-nodal da economia-mundo, b) a dimensão nodal das cidades mundiais, e c) a dimensão sub-nodal dos “*producer services*”. Neste modelo, o protagonismo situa-se na esfera sub-nodal em que os agentes socioeconômicos hegemônicos apresentam estratégia de atuação internacionalizada e cooperam entre suas diferentes sedes regionais dispersas pelos principais centros financeiros do mundo. Já a esfera nodal das cidades mundiais se conforma por meio da competição, segundo a qual cada uma busca se apresentar com maiores diferenciais atrativos para a instalação de sedes de corporações transnacionais. Segundo o próprio Taylor (2001, p. 183),

o ponto inicial é que as grandes empresas globais de serviços, e não as cidades per se, são os principais agentes na formação da rede de cidades mundiais. [...] Essas são as redes de escritório de empresas por meio das quais elas prestam seus serviços globais [...] cada cidade mundial, portanto, é constituída como uma mistura particular de escritórios de serviços produtivos avançados. Em síntese, a rede de cidades mundiais é uma complexa amálgama de múltiplas redes de escritório de empresas serviços corporativos. (tradução nossa).

Os debates sobre as funções metropolitanas de comando e controle do território a partir de divisões territoriais do trabalho ganham, portanto, novos contornos na medida em que os fixos e fluxos mobilizados extrapolam a escala do território nacional e alcançam a escala da economia-mundo, sendo os próprios “*producer services*” multifuncionais e multilocalizados os protagonistas destas dinâmicas socioespaciais. Diante deste quadro transcalar composto pela articulação da rede de cidades mundiais com redes urbanas regionais/nacionais, há também a

possibilidade de mensuração de hierarquias a partir de tipologia que diferencia⁹: a) cidades decisórias: concentram sedes de empresas que demandam serviços com alto valor agregado de outras instituições; e b) cidades prestadoras de serviços: concentram espacialmente sedes de empresas prestadoras de serviços com alto valor agregado (Rossi, 2005; Rossi; Taylor, 2005; Rossi, 2006; Rossi; Taylor; Beaverstock, 2007).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com a perspectiva de estabelecer alguns apontamentos analíticos iniciais sobre a dimensão territorial que imbrica a finança ao ambiente construído no quadro urbano e regional brasileiro, buscamos investigar neste artigo como as agências bancárias e as lajes corporativas tornadas ativos de FIs revelam topologias diferenciadas, complementares e articuladas por uma hierárquica divisão territorial do trabalho que se complexifica conforme o processo de reestruturação produtiva e espacial.

Como corolário do desenvolvimento das tecnologias de informação e comunicação, da liberalização econômica e desregulação financeira, identifica-se um movimento socioespacial concomitante e articulado de dispersão-concentração. Por um lado, as agências bancárias se constituem como unidades reprodutoras de atividades rotinizadas passíveis de serem operadas de maneira territorialmente dispersa e subordinada à coordenação exercida por centros metropolitanos, de onde se emanam comandos transmitidos de forma mediada na direção e sentido de uma materialização mais capilarizada pelas diferentes regiões do país. Por outro lado, as metrópoles nacionais se especializam nas atividades de tomada de decisões, mediante contato face a face, sobre investimentos que, emanados de lajes corporativas onde se concentram sedes de “producer services”, representam o comando e controle de uma hierárquica divisão territorial do trabalho conformadora da rede urbana nacional.

Diante de uma integração informacional e financeira do território, estas variáveis-chave do período acabam por funcionalizar uma manifestação diferencial da distribuição de distintos fixos geográficos financeiros no país. Conforme dados coletados junto ao Portal Clube FII pelo Núcleo de Estudos em Economia e Território (Necter) do Departamento de Geografia do Instituto de Geociências da Universidade Federal Fluminense (UFF/Niterói) no âmbito do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias (ONDi), nota-se o desenho de duas topologias financeiras distintas e complementares. A partir de um quantitativo similar de cerca de 100 unidades de lajes corporativas e de agências bancárias, as primeiras apresentam uma distribuição assimétrica entre apenas 16 municípios de três regiões,

⁹ Segundo Rossi (2005, p. 44), denomina-se cidade decisória aquela “onde se toma a decisão sobre onde contratar os serviços de alto valor agregado. Denominamos “cidade prestadora de serviço” a cidade onde se localiza o escritório do prestador do serviço”. Vale destacar que na análise proposta pelo GaWC, tais classificações não são excludentes; ou seja, uma cidade decisória pode ter suas demandas atendidas por serviços corporativos avançados instaladas em sua própria área (são entendidas como “cidades decisórias dinâmicas”).

com absoluta primazia da região metropolitana de São Paulo. Já as segundas se distribuem entre as cinco regiões brasileiras e compõem um quadro de cerca de cinquenta municípios.

Além de corroborar o caráter incipiente (Sanfelici, 2013) e de baixa intensidade (Contel, 2020) da financeirização por meio da seletividade e incompletude com que se realiza esta modernização contemporânea na concretude do território brasileiro, os resultados aqui arrolados apontam para uma reposição da diferenciação e hierarquia que atravessa a divisão territorial do trabalho agora medida pela financeirização do ambiente construído na interface entre rede urbana e rede bancária/financeira.

Sem a possibilidade e perspectiva de já neste trabalho desenvolver uma radiografia completa da articulação entre a finança e o ambiente construído a partir da análise das lajes corporativas e das agências bancárias que compõem o portfólio dos FIs no Brasil, buscamos aqui estabelecer alguns aportes teórico-metodológicos sobre a dimensão territorial dos gestores de ativos e dos correspondentes FIs em relação aos processos de integração informacional e financeira, promotores de reestruturações espaciais que repõem atributos hierárquicos ao quadro urbano e regional brasileiro. Com o desenvolvimento da agenda de pesquisa e complementação dos dados, acreditamos ser possível avançar sobre análises que reconstituam as etapas de convergência, gestão e aplicação de recursos financeiros sob cadeia ou circuito de valor financeiro no território (Martin; Minns, 1995; Corpataux; Crevoisier; Theurillat, 2009; Lee et al., 2009; Sokol, 2013; Sanfelici, 2018).

REFERÊNCIAS

- AALBERS, Manuel. The financialization of home and the mortgage market crisis. *Competition & Change*, v. 12, n. 2, p. 148-166, 2008.
- ALMEIDA, Fernanda Oliveira de. A divisão territorial do trabalho nas empresas de auditoria no Brasil. *Boletim Paulista de Geografia*, n. 105, p. 93-105, jan.-jun., 2021.
- ALVES, Caio Zarino Jorge. A formação do complexo corporativo metropolitano de São Paulo baseado na distribuição das sedes dos bancos de investimento (1996-2013). *Geosp – Espaço e Tempo (Online)*, v. 22, n. 1, p. 096-114, 2018.
- ALVES, Caio Zarino Jorge. Finanças, centros de gestão e complexos corporativos metropolitanos: análise dos fundos de investimento em Buenos Aires e São Paulo. In: COSTA, Wanderley Messias da; VASCONCELOS, Daniel (Orgs). *Geografia e geopolítica da América do Sul: integrações e conflitos*. São Paulo: FFLCH/USP, p. 152-171, 2019.
- ALVES, Caio Zarino Jorge; CONTEL, Fabio Betioli. Financeirização e formação socioespacial: a topologia dos bancos de investimento no Brasil. *GEOgraphia*, v. 26, n. 56, p. 1-20, 2024
- ANDREZO, Andrezo; LIMA, Iran. Mercado financeiro: aspectos históricos e conceituais. São Paulo: Pioneira, 1999.
- ARROYO, Maria Mónica. A vulnerabilidade dos territórios nacionais latino-americanos: o papel das finanças. In: LEMOS, Amália Inês G.; SILVEIRA, Maria Laura; ARROYO, Maria Mónica (Org.). *Questões territoriais na América Latina*. Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (Clacso), v. 1, 2006, p. 177-190.
- BASSENS, David; VAN MEETEREN, Michael. World cities under conditions of financialized globalization: towards an augmented world city hypothesis. *Progress in Human Geography*, v. 39 (6), p. 752-775, 2015.
- BASSENS, David; GUTIERREZ, L.; HENDRIKSE, R.; LAMBERT, D.; WAIENGNIER, M. Unpacking the advanced producer services complex in world cities: charting professional networks, localization economies and markets. *Urban Studies*, 58 (6), p. 1286-1302, 2020.
- BORJA, Jordi; CASTELLS, Manuel. *Local y global: la gestion de las ciudades em la era de la información*. Madrid: Santillana, S.A. Taurus, 1997.
- BRAUN, Benjamin. Asset manager capitalism as a corporate governance regime. In J. S. Hacker, A. Hertel-Fernandez, P. Person, K. A. Thelen (eds). *The American political economy: politics, markets and power*. Cambridge: Cambridge University Press, 2021, p. 270-294.
- BRENNER, Neil. Between fixity and motion: accumulation, territorial organization and the historical geography of spatial scales. *Environment and Planning D: Society and Space*, 16(4), p. 459-481, 1998.
- CASTILHO, Denis. Por que estudar redes técnicas? *Geo UERJ*, vol. 46, p. 1-22, 2024.

CHRISTOPHERS, Brett. *Our lives in their portfolios: why asset managers own the world*. London: Verso Books, 2023.

CONTEL, Fabio Betioli. *Território e finanças: técnicas, normas e topologias bancárias no Brasil*. Tese (Doutorado em Geografia) Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 2007.

CONTEL, Fabio Betioli; WÓJCIK, Dariusz. *Brazil's financial centers in the twenty-first century: hierarchy, specialization, and concentration*. *The Professional Geographer*, v.71, n.4, p. 681-691, 2019.

CONTEL, Fabio Betioli. *The financialization of the Brazilian territory: from global forces to local dynamisms*. Cham: Springer, 2020.

CORDEIRO, Helena Kohn. *Os principais pontos de controle da economia transacional no espaço brasileiro*. *Boletim da Geografia Teórica*, n.16-17 (31-34), p.153-196, 1986-87.

CORDEIRO, Helena Kohn. *A 'cidade mundial' de São Paulo e o complexo corporativo do seu centro metropolitano*. In: SANTOS, Milton et al. *O novo mapa do mundo: fim do século e globalização*. São Paulo: Hucitec/ Anpur, 1993, p. 318-331.

CORPATAUX, José.; CREVOISIER, Olivier; THEURILLAT, Thierry. *The expansion of the finance industry and its impact on the economy: a territorial approach based on Swiss pension funds*. *Economic Geography*, 85(3), p. 313-334, 2009.

CORRÊA, Roberto Lobato. *Concentração Bancária e os Centros de Gestão do Território*. *Revista Brasileira de Geografia*, 51(2), 1989.

CORRÊA, Roberto Lobato. (1996a) *Metrópoles, Corporações e Espaço: Uma Introdução ao Caso Brasileiro*. In: CASTRO, Iná E.; GOMES, Paulo C. C.; CORRÊA, Roberto Lobato (Orgs.). *Brasil: questões atuais de reorganização do território*. Rio de Janeiro: Editora Bertrand, 1996.

CORRÊA, Roberto Lobato. (1996b) *Os centros de gestão do território: uma nota*. *Revista Território*, n.1, v.1, p. 23-30, 1996.

CORRÊA, Roberto Lobato. *Interações espaciais*. In: CASTRO, I.; GOMES, P.C.; CORRÊA, R. (orgs). *Explorações geográficas: percursos no fim do século*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997, p. 279-318.

DIAS, Leila C. *Redes eletrônicas e novas dinâmicas do território brasileiro*. In: Castro, Iná et al. (Org.). In: CASTRO, Iná E.; GOMES, Paulo C. C.; CORRÊA, Roberto Lobato (Orgs.). *Brasil: questões atuais de reorganização do território*. Rio de Janeiro: Editora Bertrand, 1996.

DIAS, Leila C.; LENZI, Maria Helena. *Reorganização espacial de redes bancárias no Brasil: processos adaptativos e inovadores*. *Caderno CRH: finanças, política e território*, v. 22, n. 55, p. 97-117, 2009.

DICKEN, Peter. *Mudança Global*. São Paulo: Editora Artmed, 2009.

FRIEDMANN, John. *The world city hypothesis*. *Development and Change*, v. 17, n. 1, p. 69-83, 1986.

GOTTMANN, Jean. *Megalopolis: the urbanized northeastern seaboard of the United States*. New York: The Twentieth Century Fund, 1961.

HOBBSAWN, Eric. *A era do capital (1848-1875)*. Rio de Janeiro: Paz de Terra, 2002.

LABASSE, Jean, ROCHEFORT, Michel. Equipements tertiaries supérieurs et réseau urbain. *Économie et humanism*, n. 159, p. 54-61, 1965.

LEE, Roger.; Clark, Gordon; Pollard, Jane; Leyshon, Andrew. The remit of financial geography – before and after the crisis. *Journal of Economic Geography*, v. 9, p. 723-474, 2009.

LENCIONI, Sandra. Concentração e Centralização das atividades urbanas: uma perspectiva multiescalar. Reflexões a partir do caso de São Paulo. *Revista de Geografia Norte Grande*, v. 39, p. 7-20, 2008.

MAGNANI, Maira, SANFELICI, Daniel. O e-commerce e os fundos imobiliários logísticos: estratégias de captura de rendas imobiliárias. *Cadernos Metrópole*, 24(53), p. 173-198, 2022.

MAGNANI Maira; SANFELICI, Daniel; ADISSON, Félix; HALBERT, Ludovic. Assetising Brazilian logistics: power, spaces and scales under asset management capitalism. *Finance and Space*, 1, p. 240-258, 2024.

MARTIN, Ron; MINNS, Richard. Undermining the financial basis of regions: the spatial structure and implications of the UK pension fund system. *Regional studies*, 29(2), p. 125-144, 1995.

MARX, Karl. *Grundrisse: manuscritos econômicos de 1857-1858: esboços da crítica da economia política*. São Paulo: Boitempo, [1857-1858] 2011.

MATTOS, Carlos. *Modernización capitalista y transformación metropolitana em América Latina: cinco tendencias constitutivas*. In: LEMOS, Amália Inês G. de et al. (orgs.). *América Latina: cidade, campo e turismo*. São Paulo: CLACSO, 2006.

NABARRO, Wagner. *O espaço do mercado de capitais: tecnosfera e psicosfera dos investimentos no território brasileiro*. Tese (Doutorado em Geografia) Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 2024.

O'BRIEN, Richard. *Global financial integration: the end of Geography*. New York: Council of Foreign Relations Press, 1992.

OHAME, Kenichi. *The borderless world: power and strategy in the interlinked economy*. New York: Harper Business: 1990.

PIRES, Hindenburgo F. Reestruturação inovativa e reorganização das instituições financeiras do setor privado do Brasil. *Geo UERJ*, n.2, p.65-79, 1997.

RAFFESTIN, Claude. *Por uma geografia do poder*. São Paulo: Ática, [1980] 1993.

REIS, André Anuatti. *Novas centralidades na cidade de São Paulo: transformações recentes na Avenida Doutor Chucri Zaidan*. *Boletim Campineiro de Geografia*, v.11, n.1, p.137-155, 2021.

- ROSSI, Eliane C. Mundialização de cidades brasileiras: uma avaliação da inserção de cidades brasileiras na rede de cidades mundiais segundo a metodologia do GaWC. Tese (Doutorado em Engenharia) Instituto Albert Luiz Coimbra de Pós-Graduação e Pesquisa em Engenharia - Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2005.
- ROSSI, Eliane; TAYLOR, Peter. Banking networks across brazilian cities: interlocking cities within and beyond Brazil. *Cities*, v. 22, n. 5, p. 381-393, 2005.
- ROSSI, Eliane. "Gateway cities" in economic globalization: how banks are using brazilian cities. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, v.97, n.5, p. 515-534, 2006.
- ROSSI, Eliane. Gateway cities: círculos bancários, concentración y dispersión en el ambiente urbano brasileño. *Eure*, v. 23, n.100, p. 115-133, 2007.
- ROSSI, Eliane; TAYLOR, Peter; BEAVERSTOCK, Jonathan. Transaction links through cities: "decision cities" and "service cities" in outsourcing by leading brazilians firms. *Geoforum*, n. 38, p. 628-642, 2007.
- SANFELICI, Daniel. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. *Eure*, v. 39, n. 118, p. 27-46, 2013.
- SANFELICI, Daniel. Investidores financeiros no mercado imobiliário comercial: racionalidades decisórias e repercussões urbanas. In SERPA, Angelo & CARLOS, Ana Fani (Ed.). *Geografia Urbana: desafios teóricos contemporâneos*. Salvador, Brasil: EDUFBA, 2018.
- SANFELICI, Daniel, HALBERT, Ludovic. Financial market actors as urban policy-makers: the case of real estate investment trusts in Brazil. *Urban Geography*, v. 40 (1), p. 83-103, 2019.
- SANFELICI, Daniel, MAGNANI, Maira. Unpacking corporate ownership in property markets: a typology of investors and the making of an investment value chain in Brazil. *Economy and Space*, v. 55 (7), p. 1649-1669, 2023.
- SANTOS, Milton. *O Espaço Dividido: os dois circuitos da economia urbana nos países subdesenvolvidos*. São Paulo: EDUSP, [1975] 2008.
- SANTOS, Milton. *Por uma geografia nova: da crítica da geografia à uma geografia crítica*. São Paulo: EDUSP, [1978] 2004.
- SANTOS, Milton. *A Urbanização Brasileira*. São Paulo: EDUSP, [1993] 2009.
- SANTOS, Milton. *Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo*. São Paulo: EDUSP, [1994] 2009.
- SANTOS, Milton. *A Natureza do Espaço*. São Paulo: EDUSP, [1996] 2008.
- SANTOS, Milton. *Da Totalidade ao Lugar*. São Paulo: EDUSP, [2005] 2008.
- SASSEN, Saskia. *The Global City: New York, London, Tokyo*. New Jersey: Princeton University Press, 1991.
- SASSEN, Saskia. *Territory, authority, rights: from medieval to global assemblages*. New Jersey: Princeton University Press, 2006.

SCOTT, Allen; AGNEW, John; SOJA, Edward; STORPER, Michael. Cidades-regiões globais. *Revista Espaço & Debates*, São Paulo, n. 41, p. 11-25, 2001.

SILVA, Adriana Maria Bernardes da. A contemporaneidade de São Paulo: produção de informações e novo uso do território brasileiro. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo. 2001.

SILVEIRA, María Laura. Modernização contemporânea e nova constituição dos circuitos da economia urbana. *Geosp – Espaço e Tempo (Online)*, v. 19, n. 2, p. 246-262, 2015.

SILVEIRA, María Laura. São Paulo: entre la regência del território y los mercados metropolitanos. In: SILVEIRA, María Laura (Org.). *Circuitos de la economia urbana: ensayos sobre Buenos Aires y São Paulo*. Buenos Aires: Café de las Ciudades, 2016 p. 217-258.

SOKOL, Martin. Towards a 'newer' economic geography? Injecting finance and financialisation into economic geographies. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, v. 6, p. 501-515, 2013.

TAYLOR, Peter. Specification of the world city network. *Geographical Analysis*, v. 33, n.2, p. 181-194, 2001.

TOMELIN, Mario. *O Quaternário: seu espaço e poder*. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1988.

TÖRNSQVIST, Gunnar. Flows of information and the location of economic activities. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, v. 50, n. 1, p. 99-107, 1968.

VALLAUX, Camille. *El Suelo y el Estado*. Madrid: Daniel Jorro Editor, 1914.

VIRILIO, Paul. *L'espace critique*. Paris: Cristian Bourgois Editeur, 1984.

WAIENGNIER, Maelys; VAN HAMME, Gilles; HENDRIKSE, Reijer; BASSENS, David. Metropolitan geographies of advanced producer services: centrality and concentration in Brussels. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, p. 1-15, 2019.