

# ANÁLISE DA INFLUÊNCIA DA TAXA DE DESEMPREGO TERCIÁRIO NA VACÂNCIA DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS

*CAMARGO-GHIU, Denise de*

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

## RESUMO

Este estudo tem por finalidade explorar a influência da taxa de desemprego sobre um conhecido indicador de desempenho do mercado imobiliário nos edifícios de escritórios: a *taxa de vacância*. Ao longo de vários anos em estudos internacionais, a taxa de vacância nos edifícios de escritórios é considerada um importante referencial para análise das projeções da oferta e da demanda neste segmento. No entanto, isolada e pontualmente este indicador não consegue sugerir o excesso ou escassez do estoque e, portanto mensurar a demanda por espaços de escritórios, pois outros indicadores externos ao mercado também podem influenciar este quadro.

Assim, um desses indicadores externos a ser explorado neste estudo é a taxa de desemprego como um fator importante para a tomada de decisão no desenvolvimento de novos edifícios de escritórios. Neste contexto, não basta apenas o acompanhamento de uma taxa de desemprego genérica pois, os escritórios em sua maioria são reflexos da ocupação de empresas que estão relacionadas com frequência às atividades de *serviços*.

Em âmbito nacional, a mensuração da relação entre a *taxa de desemprego no terciário* e a *taxa de vacância* ainda é pouco explorada, sendo realizada através da publicação destes indicadores ainda de forma separada e que não traduz de maneira objetiva a influência deste sobre aquele não sendo exclusivamente voltados para o mercado imobiliário.

Além de relacionar os dois indicadores internos e externos acima mencionados como fatores complementares na decisão de construir, este estudo procurou acompanhar as oscilações entre a *taxa de vacância* e a *taxa de desemprego aberto no setor de serviços* e a produção do *novo estoque* nos últimos cinco anos, assumindo que a taxa de desemprego utilizada pode ser considerada como um dos componentes necessários para projetar com maior acurácia a vacância de novos empreendimentos voltados ao mercado de escritórios na avaliação de um cenário futuro e das conseqüências geradas para todos aqueles que participam deste processo.

## ABSTRACT

*This paper aims to explore the influence of unemployment rate over an indicator known of performance of Real Estate in Office Buildings: the vacancy rate. Along the years, the vacancy rates in Office Buildings have been considered an important referential to analysis and forecasting of supply and demand for this market in international researches. However isolated, this indicator can't measure the excess or shortage of stock and therefore detect the demand of office buildings because other outside indicators could influence this setting.*

*Thus, one of these outside indicators to be explored in the present paper is the unemployment rate as an important factor to make a decision and a contributor to the development of new Office Buildings. In this context, it is not enough the monitoring of the unemployment rate generally because most of the Office Buildings are related to services or occupied with companies often linked to service activities.*

*In a national context, the measuring of the relation between this specific unemployment rate and vacancy rate isn't very used and these indicators are published on separate publication and it doesn't translate in an objective way the influence this over that. Also it is not focused on the national Real Estate market yet.*

*Besides relating the two internal and external indicators above mentioned as complementary keys to making a decision to building, this paper tries to find the oscillation among the vacancy and the unemployment rates and the new stock production in the last five years, undertaking that a specific unemployment rate used could be considered one of necessary the indicators to forecast precisely the vacancy rate to the new Office Buildings evaluating future settings and consequences to all those who take part in processes into the national Real Estate market.*

**Key words:** *stock, unemployment rate, vacancy rate, office building, Real Estate, stock, new stock, forecast.*

## INTRODUÇÃO

Pensar em edifícios comerciais de escritórios, para a maioria das pessoas, significa reconhecer suas funções básicas no provimento de espaços<sup>1</sup> às pessoas ou empresas que conduzem os seus negócios. Mas, dentro do contexto da produção urbana contemporânea e na dinâmica do mercado imobiliário, os edifícios de escritórios assumem dois papéis igualmente relevantes: o de ‘consumir’ produtos e serviços e também, o de ‘produzir’ produtos e serviços podendo ser considerado, dessa forma, como gerador de diversas atividades. Esse papel fundamental na economia urbana regional permite ainda que o edifício comercial depois de construído se torne um símbolo político e econômico numa região. Num mercado equilibrado e de bom senso, a construção de um edifício comercial gera empregos e, quanto maior sua ocupação abrigando empresas de comércio e serviços que mantém a cidade economicamente ativa<sup>2</sup> (DETOY, 1972; RODDEWIG, 1993), maior o retorno dos investimentos.

A questão central deste artigo é equacionar qual indicador interno e externo ao mercado imobiliário merece ser investigado e que pode auxiliar a determinar a necessidade real por edifícios de escritórios, a compreensão de uma *demanda* própria por espaços desta natureza dentro dos centros urbanos e apontar com dados objetivos que a decisão de construir não pode ser apenas uma consequência de processos internos empresariais ou parte desses vinculados apenas às mudanças políticas e tecnológicas, mas também, estão relacionadas à produtividade econômica urbana da chamada *economia de aglomeração*<sup>3</sup> que é fundamental para o desenvolvimento regional.

Considerando os argumentos de que o ‘lugar’ de instalação das empresas já não seja tão importante devido à velocidade com que o fluxo de informações percorre o mundo, cidades como São Paulo não se apresentam exclusivamente como pólos centralizadores de serviços altamente especializados (atividades terciárias), apresentando características regionais que impedem seu efetivo enquadramento no contexto global (SASSEN, 1994; FERREIRA, 2000; KOULIOUMBA, 2002). Por este motivo, não basta aos incorporadores e investidores do setor apenas o conhecimento do conteúdo de publicações otimistas onde são divulgados números positivos quanto à “absorção líquida” dos escritórios de apenas uma tipologia de empreendimento. A absorção indicada também não considera as condições particulares de mercado como: valores, tempo de contrato e outras facilidades intrínsecas à ocupação do *Novo Estoque* ofertado. Por outro lado, as expectativas desproporcionais apontadas nestes boletins desconsideram principalmente as oscilações da *taxa desemprego* e, conseqüentemente, as conseqüências destas na *taxa de vacância* dos espaços empresariais.

Se, por um lado, tais projeções parecem considerar uma perspectiva de internacionalização dos espaços produzidos em detrimento do panorama real de crescimento econômico nacional, por outro lado, nos últimos cinco anos, um cenário de flutuação econômica mostrou que as empresas e o ciclo de produção dos edifícios de escritórios parecem ser afetados diretamente pelas oscilações do número de empregos e também precisam adequar-se às conseqüências da realidade da globalização quando combinados aos aspectos sociais e aos novos caminhos que o ‘trabalho’ vem assumindo desde o final do século passado.<sup>4</sup>

Além de relacionar dois indicadores importantes para o mercado imobiliário a serem considerados na tomada de decisão de construir, este estudo procurou acompanhar as oscilações entre a *taxa de*

---

<sup>1</sup> Neste artigo não discutiremos a produção adequada de espaços de escritórios, entendido como a relação entre o espaço como foi concebido e o espaço adaptado para abrigar o ocupante (profissional liberal ou empresa) apesar da discrepância da produção e ocupação encontrada em outro estudo (CAMARGO-GHIU, 2000).

<sup>2</sup> Para ilustrar o termo aqui empregado, *Roddewig* considera que o edifício de escritórios tem papel importante na economia por razões intrínsecas ao seu processo produtivo e, extrínsecas a este quando reforça uma continuidade da cadeia produtiva na cidade ao consumir outros serviços mesmo depois do edifício estar concluído.

<sup>3</sup> Roberto Lobato Corrêa enfatiza que a intensidade do uso do solo em algumas regiões, como a concentração de edifícios de escritórios que “*viabiliza as ligações interpessoais vinculadas aos negócios*”.

<sup>4</sup> Segundo Saskia Sassen, a partir dos anos 90 as empresas do setor manufatureiro seriam responsáveis por uma parcela baixa de remuneração em relação às empresas do setor de serviços. Além disso, o setor de prestação de serviços também apresentaria maior participação de empregos seja na formalidade ou na informalidade (quando o serviço não é realizado em larga escala).

*vacância*, a *taxa de desemprego aberto no setor de serviços* e a produção do *novo estoque* nos últimos cinco anos, assumindo que a taxa de desemprego utilizada pode ser considerada como um dos componentes necessários para projetar com maior acurácia a avaliação de um futuro cenário do mercado imobiliário e, também, chamar a atenção para as conseqüências oriundas desta análise para todos aqueles que participam do processo de desenvolvimento do edifício comercial de escritórios.

Este estudo limita-se a explorar os indicadores mencionados e não pretende explicar futuras *taxas de vacância* nos edifícios como reflexo único de um indicador. Ainda que os indicadores apontados neste artigo contribuam para a compreensão da oferta e da demanda, outros indicadores complementares parecem afetar o mercado de escritórios. Espera-se que ao iniciar uma linha investigativa sobre tais correlações no âmbito nacional e, como ocorre em outros países, que este trabalho possa contribuir com novas pesquisas que auxiliem o desenvolvimento futuros edifícios de escritórios ao minimizar possíveis perdas decorrentes da produção em excesso desse estoque e chamar a atenção para os investimentos (público e privado) regionais que também desafiam o desenvolvimento heurístico acerca da organização espacial da cidade de São Paulo.

## TERMINOLOGIA

- **Desempregados:** indivíduos que se encontram numa situação involuntária de não-trabalho, por falta de oportunidade de trabalho, ou que exercem trabalhos irregulares com desejo de mudança. Essas pessoas são desagregadas em três tipos de desemprego: aberto, oculto pelo trabalho precário e oculto pelo desalento. (SEADE/DIEESE)<sup>5</sup>
- **Distribuição dos Desempregados pela Experiência Anterior do Trabalho:** indivíduos que se encontram desempregados através da distribuição percentual da última experiência de trabalho nos setores: Indústria de Transformação, Comércio, Serviços, Serviços Domésticos e Outros Setores de Atividades (SEADE/DIEESE). No presente trabalho a experiência anterior dos entrevistados está relacionada aos *Serviços*.
- **Estoque Ativo:** indica o total de metros quadrados (área útil ou total) ou o número de unidades pertencentes a edificações que possuem o Alvará de Conclusão no Universo Considerado (UC), excluindo o Estoque Inativo (CAMARGO-GHIU, 1999)<sup>6</sup>
- **Estoque Inativo:** é a quantidade e metros quadrados (área útil ou total) ou o número de unidades pertencentes aos empreendimentos com alvará de execução e cujas obras estejam paralisadas por tempo indeterminado ou que tenham de um alvará de conclusão, mas que estejam indisponíveis para ocupação por qualquer motivo. (CAMARGO-GHIU, 1999)
- **Novo Estoque:** indica o total de metros quadrados (área útil ou total) ou o número de unidades pertencentes a edificações que receberam o Alvará de Conclusão no Universo Considerado (UC) e que nunca foram ocupados (CAMARGO-GHIU, 1999)
- **Taxa de Desemprego Aberto:** refere-se aos indivíduos que procuraram trabalho de maneira efetiva nos 30 dias anteriores ao da entrevista e não exerceram nenhum trabalho nos últimos sete dias (SEADE/DIEESE).
- **Taxa de Vacância:** indica qual a porcentagem do estoque ativo existente no UC que está desocupado. (CAMARGO-GHIU, 1999)
- **Universo Considerado (UC):** é dado pela combinação dos parâmetros que delimitam a amostra quanto à localização, ao período e aos aspectos construtivos das edificações em que se deseja estudar o comportamento das variáveis (por exemplo: vacância, taxa de vacância, absorção) (CAMARGO-GHIU, 1999)

---

<sup>5</sup> Definição Seade/Dieese.

<sup>6</sup> Definições estabelecidas para o 15th Ares Meeting – American Real Estate Society em Tampa, EUA no artigo “*Parameters for the monitoring of demand for Office markets in São Paulo, Brazil*”, aqui utilizadas também para os tópicos: **Estoque Inativo, Taxa de Vacância, Universo Considerado e Vacância.**

- **Vacância:** indica o total de metros quadrados (área útil ou total) ou o número de unidades de estoque ativo desocupados, em oferta ou não no UC. (CAMARGO-GHIU, 1999)

## METODOLOGIA

Esta pesquisa foi realizada através da verificação *in loco* da presença ou não de empresas nos escritórios nos edifícios de escritórios e utilizou um banco de dados relacional (CAMARGO-GHIU, 1999) cuja estrutura, flexibilidade e variáveis introduzidas, permitiram mensurar e armazenar os dados sobre a *Vacância* dos edifícios comerciais de escritórios em pesquisas trimestrais. O enfoque quantitativo do cálculo da variável *Taxa de Vacância* para a amostra de 586 edifícios (cerca de 27.500 escritórios) foi realizado com periodicidade trimestral no intervalo entre março de 1999 e dezembro de 2003, totalizado para cinco regiões: Paulista, Faria Lima, Berrini, Itaim e Vila Olímpia. Estas regiões foram escolhidas dentro da região Metropolitana de São Paulo por serem representativas, tanto no volume de edifícios de escritórios existentes e em construção no período, quanto para as atividades das empresas ocupantes com destaque para o setor de *Serviços*<sup>7</sup>.

Para a variável *Taxa de Desemprego* dentro do mesmo período na região Metropolitana de São Paulo são considerados dois indicadores: a *Taxa de Desemprego Aberto* para os desempregados sem distribuição percentual da experiência anterior de trabalho e a *Taxa de Desemprego Aberto* apenas para a os desempregados cuja última experiência estivesse ligada à atividade de *Serviços*.<sup>8</sup>

No presente trabalho a investigação sobre uma possível correlação entre os índices trimestrais para as variáveis escolhidas foi realizada através do software estatístico SPSS for Windows®.

## PARA OS CÁLCULOS DA VARIÁVEL TAXA DE VACÂNCIA

Para a *Taxa de Vacância*, cumpre destacar que esta última é representada pela amostra composta de conjuntos comerciais vagos encontrados em edifícios comerciais concluídos considerando a soma da área útil em metros quadrados. Assim, apenas as unidades que estavam vagas a cada trimestre foram observadas, desconsiderando-se as unidades vagas indisponíveis para o uso imediato (ocupação) por algum motivo, seja em reforma ou já comprometida, mas sem ocupante. Para seu cálculo utilizamos:

$$\text{Vacância} \Rightarrow V_{t1} = \text{EstAtv}_{t1dopc}$$

onde:

$V_{t1}$  = vacância no trimestre

$\text{EstAtv}_{t1dopc}$  = estoque ativo desocupado no trimestre

Unidade\*: m<sup>2</sup> ou n<sup>o</sup> de unidades vagas

\*neste trabalho usamos a quantidade de m<sup>2</sup>.

$$\text{Taxa de Vacância} \Rightarrow \text{Tax}V_{t1} = \left( \frac{V_{t1}}{\text{EstAtv}_{t1}} \right) * 100$$

onde:

$V_{t1}$  = vacância no trimestre

$\text{Tax}V_{t1}$  = taxa de vacância no trimestre (Unidade: %).

$\text{EstAtv}_{t1}$  = estoque ativo no trimestre

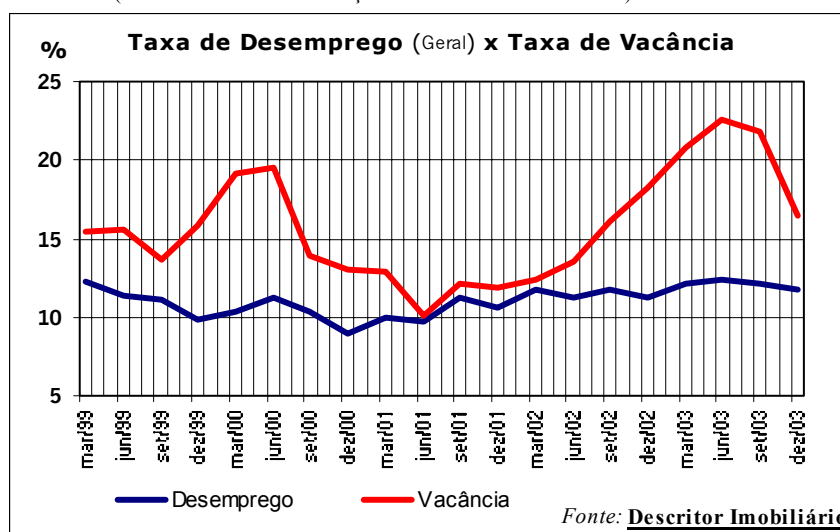
## COMPORTAMENTO DA TAXA DE DESEMPREGO E DA TAXA DE VACÂNCIA

O **Gráfico I** mostra o comportamento dos índices trimestrais da *Taxa de Desemprego Aberto (Geral)* e da *Taxa de Vacância* calculada trimestralmente nos últimos cinco anos. Observamos os maiores picos para a *Taxa de Desemprego* em Junho/2000 e Junho/2003 e picos para as *Taxa de Vacância* nos mesmos trimestres.

<sup>7</sup> As regiões escolhidas também apresentaram o maior volume de escritórios absorvidos pelo setor de serviços, segundo a Classificação das atividades das empresas pelo Standard Industry Classification (SIC) observados durante entre março/2001 e março/2002, conforme artigo publicado no Seminário Internacional NUTAU'2002.

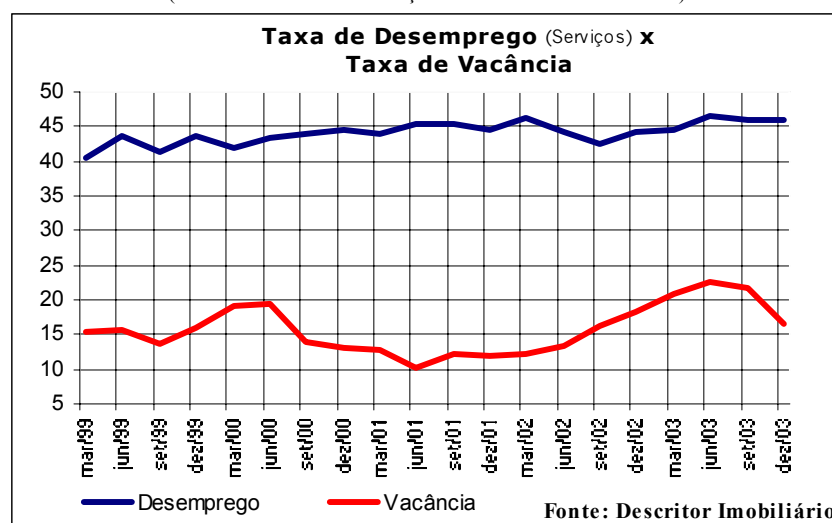
<sup>8</sup> Optou-se pelos dados da Fundação Seade para a *Taxa de Desemprego Aberto*, cuja metodologia de pesquisa pode ser verificada no site [www.seade.org.br](http://www.seade.org.br) e que contempla ainda, a porcentagem da *Distribuição dos Desempregados pela Experiência de Anterior de Trabalho* para o setor de *Serviços*, ambos disponíveis para a região Metropolitana de São Paulo.

**Gráfico I** – Comportamento dos Índices Taxa de Desemprego Geral e Taxa de Vacância  
(dados trimestrais entre março de 1999 e dezembro de 2003)



O **Gráfico II** mostra o comportamento dos índices trimestrais para a *Taxa de Desemprego Aberto* através da porcentagem de *Distribuição dos Desempregados segundo a Experiência Anterior de Trabalho* específico para o setor de *Serviços* e *Taxa de Vacância* calculada trimestralmente nos últimos cinco anos.

**Gráfico II** – Comportamento dos Índices Taxa de Vacância e Taxa de Desemprego (Serviços)  
(dados trimestrais entre março de 1999 e dezembro de 2003)



## ANÁLISE ESTATÍSTICA DOS DADOS <sup>9</sup>

Para o nível de significância da correlação entre os dados, observamos que há uma correlação mais forte entre os dados apresentados no **Quadro B**, quando utilizada a Taxa de Desemprego específica para o setor de *Serviços*.

<sup>9</sup> A autora agradece a colaboração de *Eric Bacconi Gonçalves*, mestrando em Administração FEA/USP e Graduado em Estatística pela UNICAMP. Monitor da disciplina Estatística Aplicada EAD 5844 na FEA/USP no apoio ao tratamento estatístico dos dados. E-mail: [ebacconi@usp.br](mailto:ebacconi@usp.br)

Quadro A – Taxa de Vacância e Taxa de Desemprego (Geral)

Correlations		DESEMPR	VAC
DESEMPR	Pearson Correlation	1	,492*
	Sig. (2-tailed)	,	,015
	N	24	24
VAC	Pearson Correlation	,492*	1
	Sig. (2-tailed)	,015	,
	N	24	24

\*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Quadro B – Taxa de Vacância e Taxa de Desemprego (Serviços)

Correlations		DESEMPR	VAC
DESEMPR	Pearson Correlation	1	,567**
	Sig. (2-tailed)	,	,004
	N	24	24
VAC	Pearson Correlation	,567**	1
	Sig. (2-tailed)	,004	,
	N	24	24

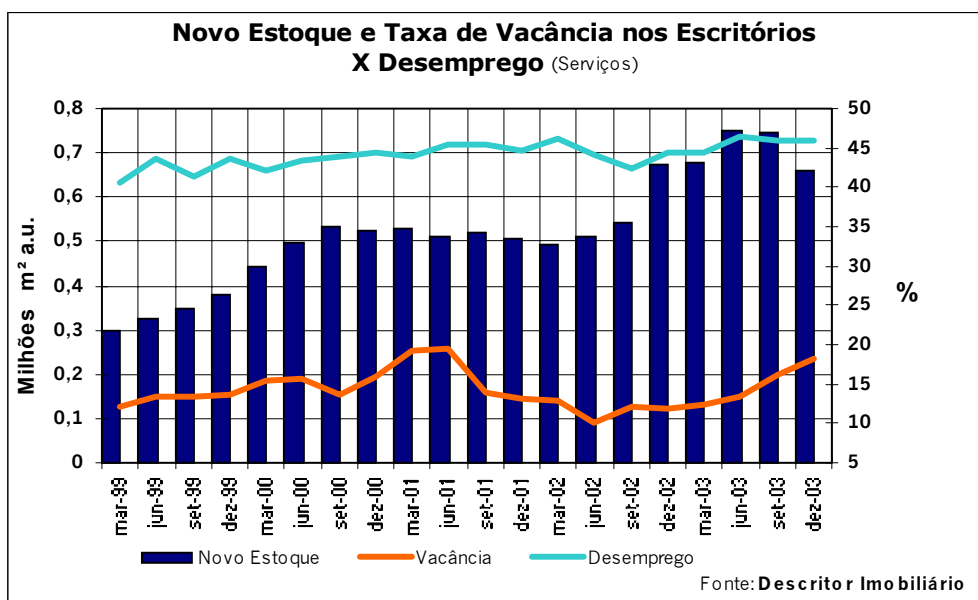
\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

### EXPECTATIVAS DO NOVO ESTOQUE FRENTE ÀS TAXAS DE DESEMPREGO E VACÂNCIA

Ainda que fortes correlações estatísticas entre os indicadores de Desemprego para o setor de *Serviços* e a Taxa de Vacância tenham sido encontradas, a dinâmica do mercado imobiliário paulista apresentou para o mesmo período, um incremento significativo de *Novo Estoque* após dezembro de 2002, como podemos verificar adiante no **Gráfico III**.

Diferentemente do uso de dados demográficos para expectativas de crescimento da população no cálculo da demanda residencial ou de áreas comerciais como shoppings centers, estudos internacionais apontam relações econômicas importantes entre crescimento de empregos e a demanda por escritórios (DOWNS,1972; DETTOY, 1972) como um meio eficiente de quantificação da demanda por novos espaços de escritórios. Isto porque muitas atividades de *Serviços* são abrigadas pelos edifícios de escritórios. Algumas destas estimativas apontam que, para cada novo trabalhador empregado para o setor de serviços com atividade em escritórios, um espaço de aproximadamente 18 m<sup>2</sup> de área útil é demandado.

Gráfico III – Taxa de Desemprego (Serviços) X Novo Estoque e Taxa de Vacância (dados trimestrais entre março de 1999 e dezembro de 2003)



O **Gráfico III** mostra a distribuição dos dados para a *Taxa de Desemprego Aberto* através da *Distribuição dos Desempregados segundo a Experiência Anterior de Trabalho*, a *Taxa de Vacância* e o acréscimo do *Novo Estoque* no mercado paulista:

## CONCLUSÕES

Dentro da proposta de exploração dos indicadores de *Desemprego*, *Vacância* e *Novo Estoque* sugerido no presente artigo, observamos que as oscilações entre estes indicadores proporcionam um quadro bastante particular sobre o mercado imobiliário paulista. Reforçando o relacionamento encontrado entre estes indicadores parece-me justificada a inclusão destes indicadores entre outros que possivelmente seriam eleitos para explicar o (futuro) comportamento deste segmento.

As oscilações encontradas no comportamento dos indicadores da *Taxa de Desemprego Aberto* e *Taxa de Vacância* (**Gráfico I**) apresentam aspectos importantes. Um aspecto predominante destas oscilações parece ser reflexo da alta volatilidade da *Taxa de Vacância*, em especial entre 12/99 e 12/00 e entre 12/02 e 12/03, que decorre possivelmente do fato de uma absorção lenta dos escritórios. Nestes períodos em que o gráfico exibiu acentuada elevação da *Taxa de Vacância*, notamos um acréscimo significativo do Novo Estoque para as regiões consideradas.

Dentro do período analisado e para a grande maioria dos trimestres observados, a *Taxa de Vacância* dos edifícios de escritórios que compõe a amostra acompanha as oscilações da *Taxa de Desemprego*, pois quando esta aumenta ou diminui, aquela apresenta a mesma relação com exceção destacada para três momentos: entre 09/99 e 12/99; entre 09/01 e 12/01 e entre 09/02 e 12/02. No entanto, esta aparente discordância para a queda da *Taxa de Desemprego* sem reflexos acentuados na *Taxa de Vacância* dos edifícios é um movimento conhecido dentro da economia porque corresponde ao número de indivíduos empregados no final de cada ano pela intensidade das atividades comerciais. Nestes períodos o gráfico apresentou acentuadas quedas para a *Taxa de Desemprego Aberto (Geral)*.

Para os indicadores *Taxa de Desemprego Aberto* pela *Distribuição da Experiência Anterior de Trabalho* no setor de *Serviços* e *Taxa de Vacância* (**Gráfico II**), as oscilações foram menos acentuadas. Notamos que a maioria dos trimestres apresenta comportamento de elevação ou de queda muito semelhantes. Diferentemente da *Taxa de Desemprego Aberto (Geral)*, o indicador específico da *Taxa de Desemprego* para o setor de *Serviços* não é influenciado pelos movimentos cíclicos causados pela economia no final de cada ano, provavelmente porque a grande parte das oscilações deve ser representada pelo setor de *Comércio*.

Comparando os indicadores escolhidos, a *Taxa de Desemprego Aberto (Geral)* e a *Taxa de Desemprego Aberto* específico para o setor de *Serviços* (**Gráfico III**) observamos que este último permite melhor acurácia para análise do comportamento da *Taxa de Vacância*, haja vista que as atividades desenvolvidas dentro dos edifícios estão mais relacionadas aos *Serviços*. Além disso, a variável *Taxa de Desemprego Aberto* específica para o setor de *Serviços* foi responsável por índices que respondem entre 40% e 48% para a atividade anterior do desempregado enquanto que o restante das atividades destes ficaram distribuídas entre Indústria da Transformação, Comércio, Serviços Domésticos e Outras Atividades. Neste caso, a *Taxa de Vacância* dos edifícios de escritórios parece não ser atenuada pela transferência de trabalhadores desempregados de outros setores para o setor de *Serviços* devido à diminuição da atividade industrial na região metropolitana de São Paulo.

Por fim, a curiosa discrepância observada entre os indicadores mencionados e a crescente produção de *Novo Estoque* pode sugerir que os investimentos público e privado em determinadas regiões dentro da cidade continuam ocorrendo sem conseqüência de um processo sócio-econômico, permitindo a criação de uma *demand artificial* (NOBRE, 2000) para o desenvolvimento de novos edifícios de escritórios e gerando, como conseqüência, uma expectativa frustrada para a velocidade de absorção destes escritórios.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CAMARGO-GHIU, Denise de. **Monitoramento da Produção de Espaços em Edifícios de Escritórios Segundo Espaço Redefinido pela Ocupação** – In. *Anais do SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU'2000 – Tecnologia e Desenvolvimento* – FAU / USP – Universidade de São Paulo.
- CAMARGO-GHIU, Denise de. **A distribuição da absorção de demanda pelo setor de atividade do ocupante como indicador de requalificação de edifícios de escritórios** – In. *Anais do SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU'2002 – Sustentabilidade, Arquitetura e Desenho Urbano* – FAU / USP – Universidade de São Paulo.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. Editora Ática. São Paulo, 2002.p.38-45.
- DETOY, Charles J. Office Space. VERNOR, James D. **Reading in Market Research for Real Estate**. Chicago: ULI Urban Land Institute, 1972. p.243-257.
- FERREIRA, João Sette Whitaker. **Globalização e urbanização subdesenvolvida**. *São Paulo Perspec.* [online]. Oct./Dec. 2000, vol.14, no.4 [cited 01 May 2004], p.10-20. Available from World Wide Web: <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0102-8839200000400003&lng=en&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-8839200000400003&lng=en&nrm=iso)>. ISSN 0102-8839. Extraído em 25/04/2004.
- KOULIOUMBA, Stamatia. **São Paulo: cidade mundial? Evidências e respostas de uma metrópole em transformação** – In. *Anais do SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU'2002 – Sustentabilidade, Arquitetura e desenho Urbano* – FAU / USP – Universidade de São Paulo, 2002.p.11-12
- NOBRE, E. C. **Reestruturação econômica e território: expansão recente do terciário na marginal do Rio Pinheiros**. Tese de Doutorado. São Paulo, FAUUSP, 2000. p.127-128
- NORUSIS, Marija J.. **SPSS 11.0. Guide to Data Analysis**. NJ Prentice Hall. São Paulo, 2001. Chapter 16.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. **São Paulo a construção da cidade, 1872-1914**. São Carlos, Rima. 2004. p.165.
- PESTANA, M. H. & CAGEIRO, J. N. **Análise de Dados em Ciências Sociais: a complementaridade do SPSS**. 2ª edição, Portugal: Sílabo. 2000. Capítulo 11. p. 447.
- RODDEWIG, Richard J. **The Office Build as an Economic Generator** – Chapter 03 - The Office Building – J. R White, 1993. p.57-58.
- SASSEN, Saskia. **As cidades na Economia Mundial**. Editora Studio Nobel. São Paulo, 1994. p.18
- SPOSATI, Aldaíza. **Mapa da Exclusão/Inclusão Social**. Programa de Estudos Pós-Graduados em Serviço Social. PUC/SP. São Paulo, 2000. p.39.

## FONTE DE DADOS

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

A fonte de dados sobre a série *Taxa de Desemprego Aberto* e porcentagem pela *Distribuição dos Desempregados pela Experiência Anterior de Trabalho* no setor de *Serviços* utilizada no presente trabalho foi gerada pelo **SEADE/DIEESE**. Homepage: [www.seade.org.br](http://www.seade.org.br)