



EURE
ISSN: 0250-7161
ISSN: 0717-6236
asistenteedicion@eure.cl
Pontificia Universidad Católica de Chile
Chile

Quando empreiteiras tornam-se incorporadoras: um olhar sobre as articulações entre produção imobiliária e de infraestruturas na metrópole de São Paulo do século XXI¹

Rufino, Beatriz; Wehba, Cristina; Magalhães, Ana-Lígia

Quando empreiteiras tornam-se incorporadoras: um olhar sobre as articulações entre produção imobiliária e de infraestruturas na metrópole de São Paulo do século XXI¹

EURE, vol. 47, núm. 140, 2021

Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile

Disponível em: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19665133010>

DOI: <https://doi.org/10.7764/eure.47.140.08>



Este trabalho está sob uma Licença Creative Commons Atribuição-NãoComercial 4.0 Internacional.

Quando empreiteiras tornam-se incorporadoras: um olhar sobre as articulações entre produção imobiliária e de infraestruturas na metrópole de São Paulo do século XXI¹

Beatriz Rufino beatrizrufino@usp.br

Universidade de São Paulo, Brasil

Cristina Wehba cristina.wehba@gmail.com

Universidade de São Paulo, Brasil

Ana-Lígia Magalhães analigiacmagalhaes@gmail.com

Universidade de São Paulo, Brasil

EURE, vol. 47, núm. 140, 2021

Pontificia Universidad Católica de Chile,
Chile

Recepção: 06 Dezembro 2018
Aprovação: 15 Maio 2019

DOI: <https://doi.org/10.7764/eure.47.140.08>

Redalyc: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19665133010>

Resumo: No período de recente intensificação da produção imobiliária no Brasil, as maiores empreiteiras nacionais ampliaram sua atuação na produção imobiliária. Constituindo incorporadoras autônomas, essas empresas estabeleceram novo patamar de investimentos e ganhos na produção do espaço, com aprofundamento das relações entre imobiliário e infraestrutura. Tomando como desafio teórico a aproximação dessas duas áreas de estudo, este artigo tem como objetivo compreender a atuação das empreiteiras na produção imobiliária e suas articulações com a produção de infraestrutura, tomando para a análise o caso de São Paulo. Nessa metrópole, tal atuação repercute de maneira decisiva nos processos de reestruturação urbana, particularmente nas Operações Urbanas Consorciadas. O processo de expansão e colapso dessas empresas coloca-se como objeto central à interpretação das disputas em jogo no cenário de crise econômica e política, articulando-se com dinâmicas perceptíveis em vários países da América Latina que apontam para uma radicalização do neoliberalismo e da dominância financeira.

Palavras-chave: infraestrutura urbana, mercado imobiliário, metropolização.

Abstract: *In the period of recent intensification of real estate production in Brazil, the largest national contractor companies augmented their role in real estate production. As autonomous developers, these companies increased investments and profit in space production, tightening the relationship between real estate and infrastructure. This article aims to understand the performance of the contractors in the real estate production and their articulations with the production of infrastructure, using the São Paulo case for analysis. In this metropolis, this action has a decisive impact on the processes of urban restructuring, particularly in the Operaciones Urbanas Consorciadas. The process of expansion and collapse of these companies is central to the interpretation of the disputes at stake in the scenario of economic and political crisis, articulating with perceptible dynamics in several countries of Latin America that points towards a radicalization of neoliberalism and financial dominance.*

Keywords: urban infrastructure, real estate market, metropolization .

Introdução

A primeira década do século XXI é marcada por uma intensificação da produção imobiliária no Brasil, manifestada pelo aumento do volume

da produção e por forte valorização imobiliária (Botelho, 2007; Fix, 2011; Rufino, 2012; Sanfelici, 2010). Embora menos discutidos, nesse mesmo período, as maiores empreiteiras² nacionais intensificaram suas ações no ramo imobiliário, autonomizando braços imobiliários consolidados em grandes empresas de incorporação. Embora essas empresas permanecessem com uma estrutura de capital fechada, elas já emergiram bastante capitalizadas e assumiram um papel importante na imposição de inovações no mercado imobiliário e nas cidades.

Desenvolvendo processos particulares de centralização do capital, a atuação dessas empresas chama a atenção por potencializar uma articulação entre a produção do imobiliário e a produção de infraestruturas, elevando o nível de coordenação na produção do espaço. Em termos concretos, o imbricamento entre imobiliário e infraestrutura aparecerá tanto na emergência de bairros planejados em áreas pouco infraestruturadas como na construção de empreendimentos imobiliários articulados a processos de reestruturação urbana, viabilizados por instrumentos como as Operações Urbanas Consorciadas e/ou Parcerias Público-Privadas.

A principal hipótese levantada é a de que, no período recente de crescimento econômico e do investimento em infraestruturas no país, ligado ao projeto de governo neodesenvolvimentista, acontece uma maior integração entre as áreas de infraestrutura e imobiliária, com intensa ampliação dessas atividades por parte dos grandes grupos empresariais brasileiros. Nesse período, as principais empreiteiras nacionais se consolidam como grandes conglomerados empresariais alinhados ao projeto do governo, que buscou combater os efeitos da crise financeira de 2008. Como resposta, várias políticas de investimento foram implementadas, inclusive na área habitacional, dando incentivo a empresas de capital aberto e empreiteiras. Todo esse processo intensificou ainda mais a centralização já em curso, representando mudanças radicais nas cidades e exacerbando desigualdades históricas. Além desses resultados mais evidentes, cabe problematizar se o recente esgotamento do modelo das empreiteiras e a crise enfrentada por estas a partir de 2015 representaria uma barreira para a extensão dessa lógica ou, ao contrário, novo impulso para a penetração do capital internacional.

O fenômeno concreto enfrentado neste artigo – o entrelaçamento entre infraestruturas e imobiliário – impõe como desafio teórico e metodológico a aproximação de duas linhas de pesquisa consagradas, e seu desenvolvimento se apoia em duas estratégias principais:

Por um lado, avança no aprofundamento do debate teórico a partir da revisão bibliográfica das transformações no setor imobiliário e de infraestruturas, problematizando os significados do processo geral de aproximação dessas duas áreas com atenção especial às implicações no processo de acumulação capitalista.

Por outro, apresentamos aqui dados empíricos para a discussão da produção das grandes empreiteiras brasileiras na incorporação imobiliária no Brasil e, particularmente, em São Paulo, que é marcada pela produção de grandes complexos imobiliários articulados a processos

de reestruturação urbana desenvolvidos a partir de instrumentos de planejamento como as Operações Urbanas, um tipo de parceria público-privada que adquire força na cidade de São Paulo.

Transformações na indústria imobiliária e de infraestruturas: implicações no processo de acumulação e na produção das cidades

Dentro do ramo da construção, historicamente, diferenciou-se dois grandes segmentos: a produção de obras civis (ou de infraestruturas) e a produção de edificações (residenciais e não residenciais), que deram lugar a dois ramos independentes, tal como se sucedeu na evolução de outros setores econômicos com múltiplos vasos comunicantes (por exemplo, a indústria têxtil e de confecção), provocando com que a construção albergue em seu seio uma grande variedade de produtos abrigados em um mesmo ramo (Lovera, 2014).

Como reflexo da relevância dessa atividade e da intrínseca relação com o espaço, as atividades de construção pesada (ou de infraestruturas) e de incorporação têm sido objeto de muitas áreas de estudo, com grandes flutuações expressivas quanto à sua representatividade enquanto campo de pesquisa. Lovera (2014, p. 216) mostra que, apesar de seus vasos comunicantes, podem-se identificar pelo menos três linhas de investigação oriundas dessa fragmentação e do grande interesse pelo tema.

A primeira se ocupou da indústria da construção pesada, com variantes tais como o perfil macroeconômico da indústria da construção e a organização da produção localizada no meio ambiente construído, em alguns casos ainda incursionando sobre os componentes produtivos da cadeia de produção. A segunda centrou-se na incorporação como processo geral de produção, circulação e consumo do meio ambiente construído e seus agentes, assim como as relações entre o capital imobiliário e o capital financeiro. Articulada a essa linha, há ainda a terceira, que prioriza o interesse em desvendar os efeitos do padrão dominante (a incorporação) e de outras formas de produção (mercado, autoconstrução e encomenda) sobre a produção da cidade.

No Brasil, essa fragmentação pode ser também percebida. Como produto dessa divisão, sobre a construção pesada reconhece-se tanto um crescente interesse na discussão sobre as grandes empreiteiras e suas origens (Campos, 2012), como também um debate sobre o papel das obras infraestrutura e de sua distribuição nas cidades como fator de diferenciação urbana (Marques & Bichir, 2001; Szmrecsányi & Lefèvre, 1996).

Sobre a discussão da produção de edificações, identifica-se um conjunto de trabalhos, que, considerando diferentes períodos históricos, se debruçaram sobre a discussão da incorporação (Fonseca, 2004; Ribeiro, 1991; Salgado, 1987; Souza, 1994) mostrando a relevância da emergência e consolidação dessa forma de produção e sua relação com transformações nas dinâmicas imobiliárias das cidades brasileiras.

Aqui cabe ressaltar que, embora frequentemente compreendidas de maneira isolada, do ponto de vista da realização capitalista, imobiliário e infraestrutura são inseparáveis. Essa indissociabilidade explica-se fundamentalmente pela propriedade privada e seu caráter monopolista. Tendo sido, historicamente, a qualidade de infraestrutura dos territórios condição essencial para a capitalização de rendas nas propriedades imobiliárias. Essa relação original se complexifica no curso da reestruturação capitalista. A crescente aproximação entre infraestrutura e imobiliário, que emerge pela crescente coordenação dos processos de transformação urbana, encobre relações sociais de produção mais complexas que incidem nas perspectivas de acumulação capitalista via produção do espaço.

Como já se apontou, nos últimos anos, muito vem se discutindo sobre as transformações no imobiliário e sua relação com a reestruturação capitalista. O tema ganhou força em trabalhos que iluminam e discutem as transformações em curso na produção imobiliária (Botelho, 2005; De Queiroz, 2012; Fix, 2007, 2011; Hoyler, 2014; Miele, 2008; Sígolo, 2014; Volochko, 2011). Partindo de diferentes enfoques disciplinares (arquitetura, geografia, economia e ciências políticas) esses trabalhos, de maneira geral, destacam diferentes aspectos da intensificação da produção imobiliária, iluminando, em alguns casos, transformações específicas na metrópole. Pode-se afirmar que esse quadro de intensificação da produção imobiliária das cidades brasileiras relaciona-se com a consolidação de um capitalismo dominado pelas finanças (Chesnais, 2005; Harvey, 2005; Lapavistas, 2013), que repercutiu em mudanças estruturais na organização do setor imobiliário no cenário internacional e nacional (Aalbers, 2008; Ball, 1988, 2006; Botelho, 2007; De Mattos, 2007).

O fortalecimento do processo geral de confluência do capital financeiro à produção imobiliária e as mudanças nas condições do financiamento imobiliário no Brasil são responsáveis por um importante processo de reestruturação imobiliária, no qual a forma incorporação voltará a cumprir um papel de grande destaque. A ampliação da relevância da atividade de incorporação está em grande medida relacionada à consolidação de grandes empresas que impulsionaram um importante processo de centralização do capital no setor, principalmente a partir de 2006. Um dos aspectos decisivos nesse processo, e já bastante discutido por um conjunto de autores (Fix, 2011; Sanfelici, 2010; Shimbo, 2010; Tone, 2010; Volochko, 2011), foi a abertura de capital na bolsa de valores. Essas empresas, apoiadas em sua grande capitalização, passam a desempenhar um papel decisivo no setor, impondo importante intensificação da produção imobiliária, seja pela ampliação da escala dos empreendimentos imobiliários, seja pelo volume de capital que passam a gerir, assegurando os ganhos ampliados exigidos pelo capital financeiro.

Esse movimento de ampliação do poder das finanças e de incremento de processos de centralização do capital torna-se também evidente para o caso das infraestruturas, onde ganha relevo ainda maior o papel do Estado. Para Pérez (2012), com a reestruturação neoliberal, o Estado modifica o sentido de sua intervenção, passando a privilegiar a

promoção da acumulação capitalista e sua expansão para o conjunto das atividades econômicas, com o predomínio da atuação do mercado. Essa transformação, na percepção do autor, determina, para o caso dos serviços urbanos na América Latina, uma transição de um modelo centralizado-estatal para um modelo centralizado-privatizado a partir dos anos 1990. O Estado, assumindo predominantemente a função regulatória, passa a assegurar, a partir da privatização de seus ativos, ganhos extraordinários a agentes privados por meio de monopólios, oligopólios e garantias tarifárias (Pírez, 1999). No Brasil, se as privatizações nos anos 1990 foram principalmente concentradas nos setores de telefonia e energia elétrica, essas ganharam força nos anos 2000 em uma série de outros setores, como no caso das rodovias, dos transportes públicos e dos processos de renovação urbana, dando relevo a transformações urbanas a partir da modernização de infraestruturas. Parte deste avanço relaciona-se ao aprimoramento do marco regulatório através da Lei n. 11.079 (2004), a chamada lei das Parcerias Público-Privadas. Por essas parcerias, empresas privadas tornam-se concessionárias de espaços e infraestruturas antes públicas, profissionalizando a gestão desses ativos no sentido de se alcançar maior rentabilidade.

Esse processo de mercantilização das infraestruturas (Pírez, 2012), ao produzir novos proprietários do espaço urbano, ainda que temporários, parece ser determinante na sofisticação das formas de renda, legitimadas pela crescente privatização das infraestruturas e serviços. A propriedade privada do espaço, base angular para expansão das relações capitalistas na produção imobiliária, estende seus domínios para infraestrutura, tornando mais complexa a relação imobiliário-infraestrutura.

Em termos concretos, o imbricamento entre imobiliário e infraestrutura aparecerá por diferentes relações na metrópole, materializando-se na emergência de bairros planejados, na construção de complexos aeroportuários e nos projetos de reestruturação urbana, viabilizados por instrumentos como as Parcerias Público-Privadas. A ampliação da escala dos investimentos e dos empreendimentos deu enorme impulso a esses arranjos público-privados, viabilizados na maioria dos casos pela arrecadação de contrapartidas articuladas à ampliação do potencial construtivo dos terrenos. São essas contrapartidas que têm viabilizado a modernização da infraestrutura em territórios muito específicos das metrópoles, caracterizados pela proximidade às áreas mais valorizadas. Submetida a essa racionalidade, as infraestruturas são parte de uma conta que tem como fim a ampliação dos ganhos imobiliários, viabilizados em última instância pelo crescente aumento do preço dos imóveis.

A capitalização exigida pelo pagamento de crescentes contrapartidas financeiras relacionadas aos direitos de construção e pelo grande porte das obras e serviços faz com que apenas um número seletivo de empresas possa estar envolvido nesses projetos. As empreiteiras, por sua trajetória de enorme crescimento evidenciado nos últimos anos, tornaram-se atores centrais desses processos de ampliação da coordenação entre infraestrutura e imobiliário. Pelo poder econômico

que estas alcançam, o que se constata nessa etapa é a permanência das relações patrimoniais clientelistas, como formulada por Faoro (1993), somada a uma crescente imposição de uma lógica de acumulação patrimonial (Chesnais, 2005), evidenciada pela modernização da gestão dessas empresas e sua articulação com instrumentos financeiros mais sofisticados. Nesse sentido, a crescente relevância da captura de renda imobiliária articula-se em um nível global com grande quantidade de capital financeiro que busca se rentabilizar. Ao deterem o controle de produção de infraestrutura e imobiliário, e se apropriarem de importantes ganhos dessa potencial articulação, essas empresas se apresentam como objeto privilegiado para investigação das novas estratégias de acumulação em curso na produção de fragmentos do espaço metropolitano.

Podemos afirmar que a resultante desse imbricamento (imobiliário e infraestrutura) é a crescente instrumentalização do espaço pelo capital (Lefebvre, 2008), agora organizado sobre um nível de centralização muito mais elevado. Tal imbricamento ajuda a iluminar e compreender o processo de metropolização em curso, caracterizado pela “produção de uma segunda camada do urbano, agora conduzido por um nível de centralização do capital muito mais alto. Representa o readensamento da metrópole sobre diversos níveis e formas” (Pereira, 2006). A reconhecida elevação da qualidade do espaço urbano proveniente desses processos, sobreposta a um tecido urbano historicamente marcado por precariedades, tende a exacerbar a diferenciação dos espaços urbanos. A diferenciação urbana e a acelerada transformação espacial envolvida nesses processos parecem emergir como aspectos essenciais na ampliação dos ganhos e na imposição de uma nova lógica de produção da cidade.

As grandes empreiteiras nacionais e seus braços imobiliários

O processo de industrialização, iniciado no Brasil nos anos 1930, induz um novo ritmo de crescimento demográfico, iniciando então uma nova demanda de obras públicas no país, com a construção de habitações, infraestrutura urbana, aeroportos, saneamento, rodovias e obras de energia. Em sua etapa inicial, esse processo tem o Estado como principal indutor de um novo padrão de acumulação centrado no setor industrial, subsidiando a formação e o fortalecimento de um capital industrial no país, o que inclui a montagem de instrumentos jurídicos e institucionais e a criação de agências de desenvolvimento. Como parte do avanço do Estado na promoção do desenvolvimento nacional, esse assume a produção direta das infraestruturas.

A partir de 1950, verifica-se a progressiva retirada do aparelho estatal da atividade construtora, tornando-se o Estado mero contratador de obras (Campos, 2012). Através de importantes subsídios estatais à indústria da construção pesada, surgem, já na década de 1940, as primeiras grandes empreiteiras brasileiras, que protagonizarão o desenvolvimento do setor da construção pesada nas próximas décadas.

O período de Juscelino Kubitschek (JK) na presidência foi fundamental para o fortalecimento do mercado nacional de obras

públicas, mas o grande crescimento do setor se dá durante a ditadura civil-militar brasileira, quando há grande demanda de obras públicas pelo Estado.

Na segunda metade do regime, o contexto de estagnação e redução do volume de recursos, que leva à concentração de atividades em obras de grande porte, reforça a centralização do capital no setor na mão das grandes empresas, que detinham maior tecnologia e capacidade competitiva (Campos, 2012). Desse modo, a construção pesada figurou como setor oligopolizado, com o controle das empresas nas mãos de personagens nacionais, o que se sustentou devido aos instrumentos econômicos e financeiros criados, assim como por toda legislação elaborada para normatizar os processos licitatórios (Camargos, 1993). É justamente nesse período que as empreiteiras brasileiras deixam de atuar unicamente no país e entram em grandes projetos no exterior (Campos, 2012).

A redemocratização e o fortalecimento do modelo neoliberal não enfraqueceram essas empresas. De maneira geral, o restrito grupo das grandes empreiteiras nacionais apresentou, até o ano de 2013, crescimento muito superior à economia brasileira. Esse crescimento relacionou-se com um importante movimento de diversificação dos ramos de atuação (entrando em setores novos, como o petroquímico, a indústria naval, a agroindustrial, entre outros) e de expansão territorial ampliando sua atuação internacional. Além de penetrarem em outros setores econômicos e territórios, as grandes empreiteiras tiveram um papel destacado nos processos de privatização de diversas infraestruturas, iniciado nos anos 1990. A partir da segunda metade da primeira década do século XXI, num contexto de crescimento econômico e ampliação dos investimentos públicos, essas se tornam também protagonistas em projetos de urbanização de favelas, renovação urbana e ampliaram suas atuações acompanhando novas rodadas de concessões e privatizações de infraestruturas com a criação de empresas específicas para atuação em setores como transporte, saneamento e aeroportos. Nessa trajetória de especialização, chama a atenção a crescente importância do processo de autonomização de braços empresariais dedicados à produção imobiliária.

Ainda que a diversificação da atuação das empreiteiras para o segmento imobiliário tenha origem na década de 1960, coincidindo com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), a separação, crescimento e fortalecimento de empresas específicas coincidem com o período mais recente de expansão e reorganização da produção imobiliária no Brasil (Rufino, 2012; Sanfelici, 2013), percebido como um importante movimento de reestruturação imobiliária (Pereira, 2006).

Levando em conta todo esse contexto, as maiores empreiteiras nacionais – Odebrecht, Queiroz Galvão, Camargo Correa, Andrade Gutierrez e OAS – ampliam sua atuação na produção imobiliária.³ Ao contrário das grandes incorporadoras nacionais, que abriram capitais principalmente a partir de 2006, os braços imobiliários das empreiteiras permaneceram, em sua maioria, com o capital fechado.⁴ Beneficiam-se, entretanto, da grande capitalização das empresas principais, da

participação em importantes projetos de reestruturação urbana, do poder político e disseminação territorial em diferentes estados do país. Assim, as incorporadoras vindas de empreiteiras, criadas principalmente ao longo da primeira década do século XXI, se colocaram rapidamente na lista das maiores incorporadoras brasileiras, colaborando para o quadro de enormes investimentos em negócios imobiliários durante o período de expansão do mercado (Wehba, 2018).

Beneficiando-se largamente do amplo processo de modernização dos marcos regulatórios das Concessões e Parcerias Público-Privadas, as empreiteiras passaram a ter protagonismo no desenho, viabilização financeira e gestão de um conjunto de importantes obras de infraestrutura em várias cidades brasileiras. Pode-se afirmar que esse processo de expansão imobiliária, correspondente a um intenso crescimento econômico no país, foi acompanhado por um importante aumento dos investimentos públicos como parte de ações estratégicas de desenvolvimento, através de Programas como o Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), reforçado pelo amplo programa de investimentos urbanos relacionados à realização da Copa do Mundo (2014) e dos Jogos Olímpicos (2016).

Nesse sentido, essas empresas expandiram rapidamente sua produção imobiliária para vários territórios tomando parte na produção de grandes complexos habitacionais e participando ativamente nos processos de reconfiguração metropolitana. O controle dessas empresas sobre importantes áreas de reestruturação urbana fez com que esses espaços fossem escolhidos como áreas privilegiadas para grandes investimentos imobiliários. A intensificação da ação dessas empresas e a condução do movimento de convergência entre infraestruturas e imobiliário serão examinados para o caso da metrópole de São Paulo.

Imobiliário e infraestrutura na São Paulo do século XXI: operações urbanas e a produção das empreiteiras na Água Espraiada

Na observação da expansão da produção imobiliária das empreiteiras na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), os movimentos de centralização e concentração de capital evidenciados nessas empresas tomam forma concreta e revelam os espaços privilegiados onde a aproximação entre imobiliário e infraestruturas vem assegurando novos patamares de acumulação na metrópole.

As transformações na organização empresarial das grandes empreiteiras, com a consolidação de seus braços imobiliários, representarão um importante incremento dos investimentos imobiliários da Metrópole de São Paulo, particularmente intensificado após 2007, quando se verifica um incremento geral da produção imobiliária na metrópole (Rufino, 2017), conforme demonstra a figura 1, a seguir, na qual apresentamos os lançamentos dessas empresas entre 2000 a 2006 e 2007 a 2013.

Na comparação entre os dois períodos, onde se considerou atuação das empreiteiras com maior número de lançamentos na RMSP, fica evidente um substantivo aumento do Valor Geral de Venda (VGV), que passou de R\$ 1.051.263.148,88 para R\$ 6.436.197.346,08, representando uma elevação de mais de seis vezes. Tal elevação dos ganhos projetados, decorrente da expressiva ampliação do número de lançamentos e de suas escalas, é também explicada pela crescente sofisticação de alguns dos empreendimentos, que alcançaram altos preços nas unidades residenciais e comerciais a partir da consolidação de luxuosos complexos imobiliários.

Ao concentrarmos o olhar sobre os lançamentos imobiliários entre 2007 e 2013, evidencia-se a exploração de novas fronteiras imobiliárias, extrapolando uma histórica tendência de concentração de investimentos imobiliários no vetor sudoeste – o mais valorizado da metrópole. As novas fronteiras imobiliárias marcam tanto o alcance de territórios pouco infraestruturados como a reapropriação de áreas industriais no curso de processos de reestruturação.

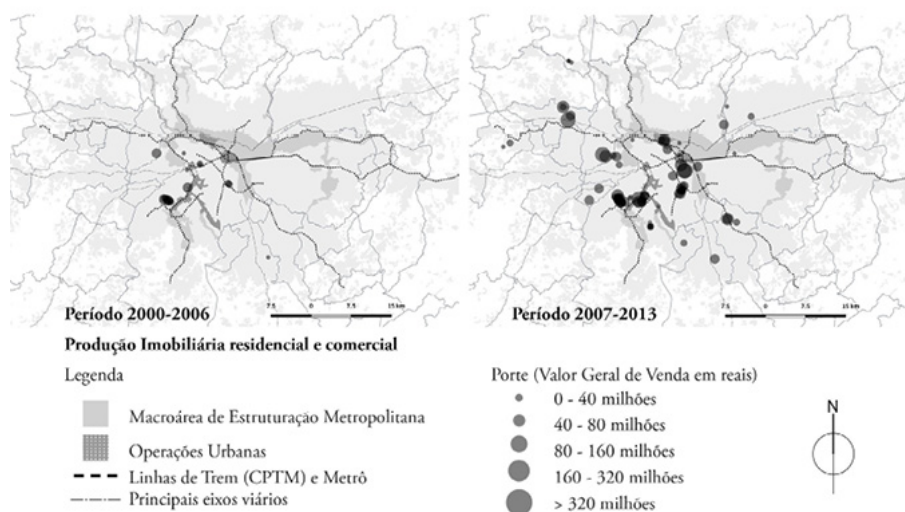


FIGURA 1

Expansão territorial e de investimentos na produção das grandes empreiteiras em São Paulo

ELABORAÇÃO PRÓPRIA COM BASE NOS DADOS DA EMBRAESP PARA A RMSP

As bordas metropolitanas, historicamente produzidas de maneira extensiva, se projetam de maneira seletiva como novas fronteiras de intensificação da produção imobiliária, bastante articuladas ao movimento de expansão do mercado imobiliário atrelado ao aumento do crédito imobiliário e ao Programa Minha Casa Minha Vida a partir de 2009. Seguindo uma movimentação geral do setor no sentido de intensificação da produção para os chamados segmentos econômicos, Odebrecht e Camargo Corrêa passaram a produzir para o Programa a partir da consolidação de empresas específicas dedicadas exclusivamente à produção de habitação social. Na intensificação de urbanização, as estruturas de mobilidade, restritas em muitos casos a grandes rodovias e aos ramais ferroviários metropolitanos, são o elemento central da racionalidade de expansão fragmentada e privada, viabilizada sob a forma

de grandes condomínios, que permitem o alcance de altos VGV também nos espaços mais distantes da área central.

Mas é sobretudo nos espaços mais valorizados e de reestruturação imobiliária, anteriormente ocupados por áreas industriais, onde se verifica maior concentração de empreendimentos dessas empreiteiras. Reconhecidos pelo Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014 como Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), esses espaços industriais, privilegiados pela concentração de infraestruturas, construídas originalmente para a circulação da produção industrial, passam a ser disputados pelos maiores grupos de incorporação e pelas grandes empreiteiras. A intensificação do uso do solo nessas áreas foi estimulada desde os anos 1990, em parte, por meio de instrumentos urbanísticos como as Operações Urbanas Consorciadas. Nesse tipo de operação, o município estabelece uma área de intervenção onde um adensamento construtivo pode ser alcançado mediante o pagamento de uma contrapartida por parte do setor privado. O dinheiro arrecadado poderia ser investido, então, na execução de obras de infraestrutura e equipamentos públicos na região delimitada pela Operação.

São nessas áreas onde se observou, a partir de 2007, uma concentração privilegiada dos luxuosos complexos multiusos construídos pelas empreiteiras, as quais passaram a atuar simultaneamente na produção imobiliária e de infraestruturas nesses espaços. No Brasil, com o desenvolvimento dos marcos legais e das condições econômicas que possibilitaram a aproximação dos capitais financeiros aos negócios imobiliários e o avanço do neoliberalismo no plano geral das políticas urbanas, a ideia de que seria o setor privado o grande financiador das transformações urbanas se coloca como hegemônica. Daí o avanço das parcerias público-privadas em suas múltiplas formas para viabilidade dos projetos de reestruturação de áreas urbanas.

Projeto urbano e parcerias público-privadas são termos que vêm frequentando com assiduidade a produção recente no campo de conhecimento e nas práticas de planejamento urbano e de urbanismo. O processo de constituição e institucionalização de operações urbanas em São Paulo guarda estreita relação com tais termos e coloca questões que ultrapassam o âmbito específico de elaboração de instrumentos de intervenção urbanística, remetendo a um quadro mais geral de transformações nos processos de urbanização e de gestão das cidades. (Castro, 2006, p. 1)

Assim, se institucionalizam esses instrumentos, que visam à recuperação das chamadas mais-valias urbanas ou de captura para o poder público de parte da valorização imobiliária gerada nos processos de reestruturação urbana, uma suposta função distributiva desses processos impulsiona importante legitimidade aos mesmos.

No caso da cidade de São Paulo, como desenvolve Menegon (2008), a partir do Plano Diretor Estratégico de 2002, o desenho das operações urbanas na cidade é claramente articulado com a “necessidade” de reestruturação dos territórios industriais, assumido a “intensificação da produção imobiliária” como proposta estrutural e a valorização

imobiliária como objetivo fim do planejamento. A partir desse momento, a contrapartida do setor privado passa a ser feita através da compra de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) – títulos mobiliários emitidos pela prefeitura e negociados na Bolsa de Valores – que permitiriam a antecipação das contrapartidas despertando, nesse sentido, maior interesse dos investidores imobiliários.

Existem hoje na cidade de São Paulo cinco Operações Urbanas Consorciadas (OUC) vigentes – Água Branca, Centro, Faria Lima, Água Espraiada e Bairros do Tamanduateí (ver figura 2). Cada uma delas tem legislação específica e prevê a flexibilização dos limites estabelecidos pela Lei de Zoneamento, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira. Estudos sobre esse instrumento indicam que a Operação Urbana Água Espraiada, por se mostrar mais alinhada com os interesses do capital imobiliário, apresentou maior arrecadação em comparação com as demais.

As Operações Urbanas que ganham destaque em São Paulo se particularizam por oferecerem condições privilegiadas de valorização e capitalização, por se inserirem em processos de rápida transformação urbana e permitirem o desenvolvimento de grandes complexos imobiliários, a partir dos grandes terrenos e quadras disponíveis, consolidando empreendimentos com VGV bilionários.

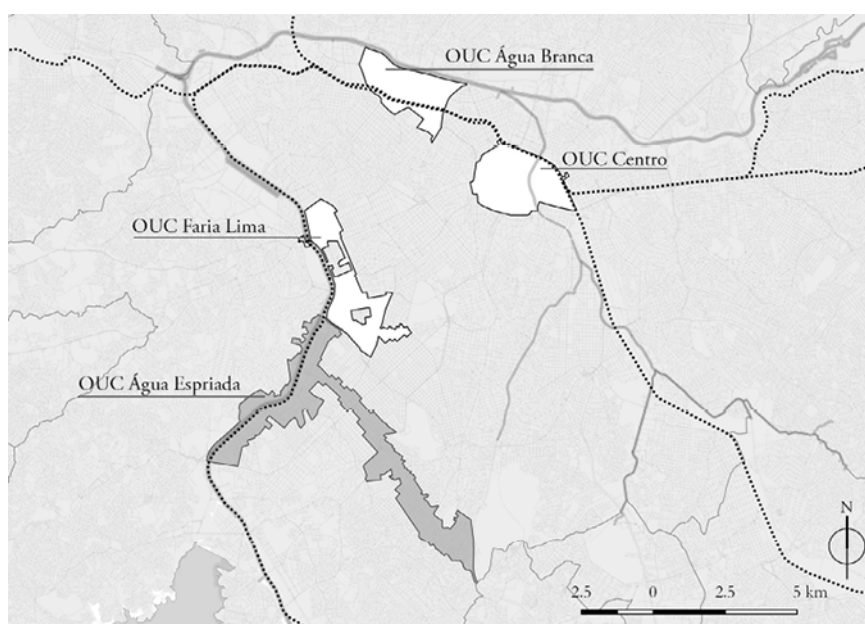


FIGURA 2
Perímetro das Operações Urbanas Consorciadas Vigentes em São Paulo
ELABORAÇÃO PRÓPRIA

Se esse projeto já estava posto como perspectiva no início dos anos 2000, é na segunda metade desta década que tomará força maior, articulando-se diretamente com a ampliação da atuação das grandes empreiteiras nesses territórios, seja por sua atuação privilegiada na produção de infraestruturas, seja por seus investimentos imobiliários associados à atuação de grandes incorporadoras de capital aberto e grandes fundos de investimento, conforme demonstraremos a seguir.

A Operação Urbana Água Espraiada já nasce com ambição diferenciada e se materializa através do grande protagonismo dos grupos empresariais brasileiros atuantes em obras públicas de infraestrutura (empreiteiras), que concentram a produção de infraestrutura urbana nesse território e ao mesmo tempo enxergam oportunidades diferenciadas de ganhos imobiliários na região. Evidencia-se o protagonismo dessas grandes empresas empreiteiras e incorporadoras nas transformações espaciais, e isso pode ser em parte explicado pelo salto no porte das obras e dos investimentos envolvidos nestas operações, indicando uma elevação da importância e do volume das rendas imobiliárias, disputadas pelos agentes imobiliários e financeiros no processo.

Ciente da demanda por grandes terrenos em áreas consolidadas da metrópole por parte das grandes incorporadoras, o município efetua o mapeamento destes terrenos e busca no mercado imobiliário em expansão a implantação de um novo modelo para a área, com base em empreendimentos diferenciados que oferecessem em seus conjuntos novos usos e espaços, abarcando muitas vezes infraestruturas e serviços urbanos de forma privada:

(...) ouvimos da prefeitura que na Operação Faria Lima deixou de lado a questão da convivência das pessoas, por não ter equipamentos públicos ou praças. Então, quando compramos o terreno, fomos provocados a fazer um empreendimento aberto de uso misto e maior. Aceitamos a provocação e, no nosso entendimento, e da prefeitura também, acabamos dando um presente pra cidade. Porque você tem uma área privada de utilização pública, sem gradil, conectada à rede de ciclovias e transporte público.

Do ponto de vista urbanístico, as arrecadações financiariam melhorias urbanas e a instalação de equipamentos públicos, inclusive a construção de Habitação Social dentro do perímetro da operação, para assentar parte das populações removidas no curso da abertura das obras de infraestrutura. Na prática, o maior volume de investimentos foi concentrado em obras viárias assegurando a maior atratividade para os investidores. Um investimento de cerca de R\$ 3,5 bilhões foi previsto para execução das obras para a região, abarcando em sua grande maioria projeto e execução de obras viárias para adequação e prolongamento das principais avenidas. Chama a atenção o valor a ser aportado pelo município para execução das intervenções quando se alega que a operação se financiaria com a comercialização de CEPAC: cerca de R\$ 1 bilhão em recursos devem ser provenientes do tesouro municipal.

Entre as obras que demandaram mais investimento por parte do setor público estão as obras de reestruturação da área por onde se executou o prolongamento da avenida Dr. Chucrí Zaidan, uma extensão da avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, que dá continuidade à consolidação de um novo e moderno centro de negócios na metrópole de São Paulo. O marco inicial dessa transformação foi a construção da ponte Estaiada, sobre o rio Pinheiros, executada pela empreiteira OAS. A obra, executada ainda em 2010 com objetivo de atrair interesse do mercado para a região, faz parte da construção da imagem da metrópole de São Paulo como cidade global e foi paga pela municipalidade com CEPAC, um

arranjo de financiamento que apresenta tanto uma inovação quanto explicita relações privilegiadas com estas empresas envolvidas em obras de infraestrutura, que atrelam diretamente a execução das obras com a atividade imobiliária planejada para a região valorizada pelas intervenções.

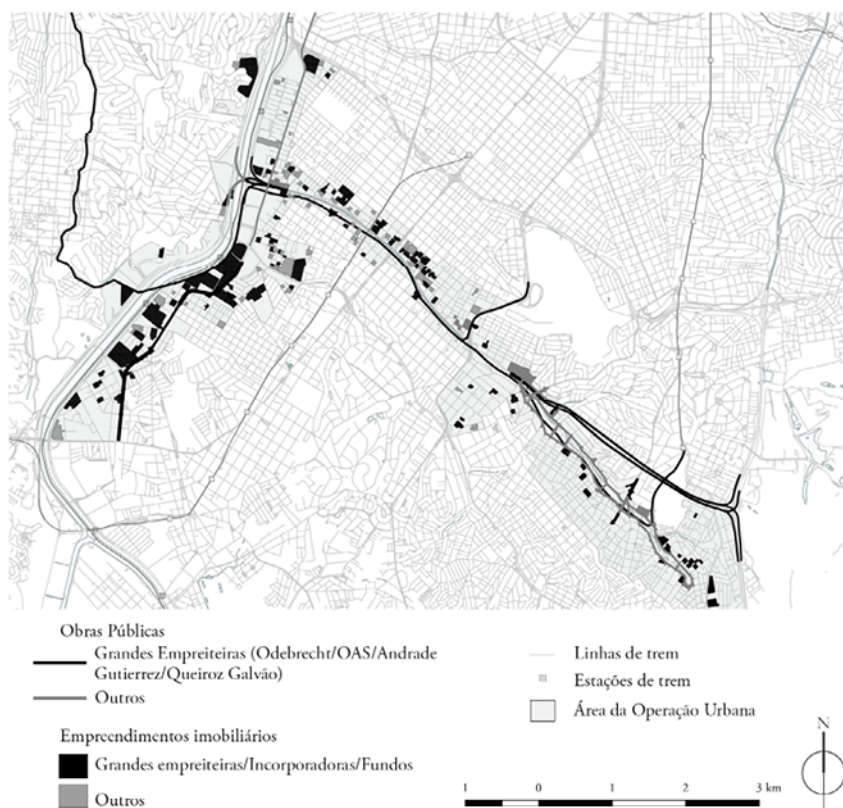


FIGURA 3

Obras e empreendimentos imobiliários executados pelas empreiteiras e pelo grande capital imobiliário na área da Operação Urbana Água Espreaiada

ELABORAÇÃO PRÓPRIA COM BASE EM DADOS DA SP URBANISMO

A dimensão das transformações e a inclinação à prioridade a obras viárias são atrativos históricos às grandes empreiteiras. As grandes obras viárias foram responsáveis por uma reestruturação significativa da área, permitindo novas potencialidades de transformação aos terrenos lindeiros, que passaram a ser objeto de importante intensificação imobiliária. Essa relação pode ser visualizada no mapa apresentado na Figura 3, que destaca a participação das grandes empresas (incorporadoras e empreiteiras) na apropriação dos CEPAC e das empreiteiras na construção das obras públicas. As elevadas contrapartidas exigidas na operação acabam por exigir enorme capitalização das empresas, restringindo os agentes envolvidos. Ao mesmo tempo que o pagamento das contrapartidas, sendo parte de um cálculo apurado por esses agentes, será condicionado à ampliação dos preços finais dos imóveis.

Os empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas empreiteiras (ver figura 4) potencializam as transformações dos produtos imobiliários, que passam a apresentar uma gama diversificada de usos num mesmo complexo e a incorporar parte das infraestruturas e serviços urbanos

em seus projetos, colocando-se no mercado como minicidades ou bairros planejados, que tendem a se valorizar acima da média dos empreendimentos imobiliários tradicionais de uma só função.

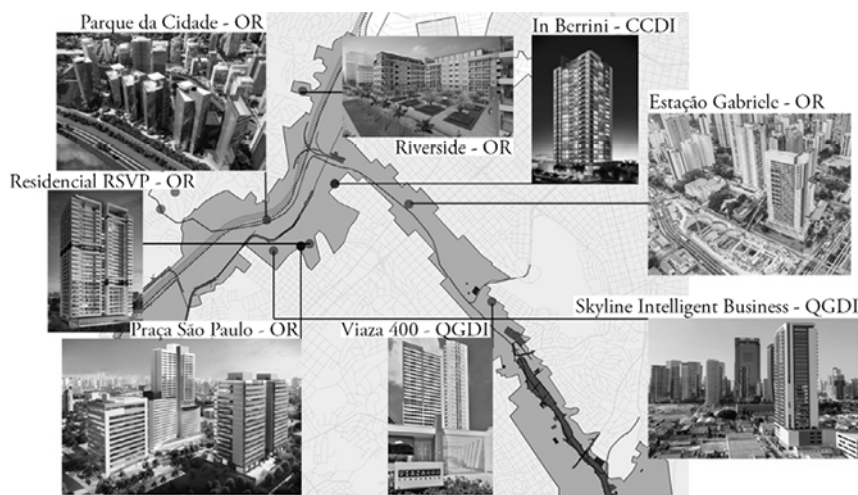


FIGURA 4

Empreendimentos imobiliários das grandes empreiteiras na OUC Água Espraiada

ELABORAÇÃO PRÓPRIA COM BASE EM DADOS DA SP URBANISMO E IMAGENS DE DIVULGAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DISPONÍVEIS NO SITE DAS EMPRESAS

O Four Seasons de São Paulo já está em construção no Parque da Cidade, um projeto de bairro planejado desenvolvido pela Odebrecht Realizações Imobiliárias que contempla um complexo multiuso de 82 mil m². O edifício terá 29 andares, sendo 16 deles destinados a um hotel de luxo e os outros 13 ocupados por unidades residenciais, atendidas pelo serviço de hotelaria. Ao todo, serão 254 quartos de hotel e 84 unidades residenciais. As obras devem ser concluídas em 2017. Os grupos não abrem os dados financeiros do empreendimento, mas fontes de mercado estimam que o custo para construir cada quarto de um hotel desse padrão varia entre R\$ 500 mil e R\$ 900 mil, o que orçaria o projeto de hotelaria em até R\$ 230 milhões. As unidades residenciais devem ser lançadas no fim do ano e vendidas ao preço médio de R\$ 27 mil o metro quadrado, segundo o CEO da Iron House, Ruy Rego.⁵

A construção de complexos integrados de infraestrutura e imobiliário permitem substancial elevação no preço dos imóveis, por suportar a partir de grandes investimentos condições diferenciadas de uso e maior integração com a metrópole. A elevação dos preços de imóveis articulados à sofisticação dos mecanismos de capitalização de rendas futuras são parte importante das rápidas transformações urbanas que tendem a ampliar as diferenças de preços dos imóveis e os processos de diferenciação na metrópole.

Vale destacar o projeto Parque da Cidade da Odebrecht Realizações Imobiliárias (OR) citado anteriormente. No interior desse complexo, evidencia-se uma variedade de formas de propriedade que passam a lastrear uma diversidade de formas de financiamentos e investimentos via produção do espaço, que reforçam a importância da capitalização de rendas futuras como parte dos ganhos (Wehba, 2018, p. 72).

Basta destacar que seu complexo esquema de financiamento envolveu securitização de dívidas, articulações com fundos de investimento e fundo de pensão público, coordenados e assegurados pela maior empreiteira do país até 2014.

O projeto destaca-se ainda por se articular de maneira privilegiada com a infraestrutura do entorno. Nesse caso, a ampliação da estação Morumbi, da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM), que será interligada ao Metrô através de uma nova estação, teve seu projeto modificado para que sua ampliação tivesse ligação direta às suas instalações. Como o empreendimento traz diversos empreendimentos dentro dele, divididos por tipo de uso dos espaços, apresenta um elevado número de tipologias diferentes entre si e que podem ser exploradas de formas diversas e, ao longo do tempo, com a possibilidade de atender os períodos mais ou menos favoráveis do mercado.

As áreas onde se estabelecem as Operações Urbanas passam a oferecer condições privilegiadas de valorização e capitalização, por permitirem o desenvolvimento de grandes complexos imobiliários, a partir da articulação das grandes glebas e terrenos disponíveis com os altos potenciais construtivos, e estimularem a concentração de investimentos em espaços circunscritos em transformação coordenada. Acelera-se, nesse contexto, o ciclo de valorização e capitalização imobiliária pela crescente coordenação entre a intensificação da construção de edifícios e a renovação das infraestruturas.

No caso da Odebrecht, notamos que essas articulações aparecem como estratégia global de seu braço imobiliário. Sua produção consiste prioritariamente no desenvolvimento de grandes complexos imobiliários articulados a áreas onde a implantação de infraestruturas vem transformando o território. Essa associação fica nítida na análise de documentos da empresa, onde o que chama de “eventos catalisadores” aparece como estratégico para definição da geografia da produção. Em um mapa do Brasil são elencados estes eventos, que seriam pontos estratégicos para seus investimentos imobiliários. O destaque é para onde estão ocorreram as obras da Copa do Mundo de 2014, dos Jogos Olímpicos de 2016, do Pré-Sal, e, nesse mesmo contexto, projetos de “revitalização urbana” em algumas cidades como São Paulo, Rio de Janeiro e Salvador. Essa preferência por áreas onde estejam acontecendo processos de reestruturação ou processos de valorização imobiliária é uma particularidade das empreiteiras. A associação com a atuação dos poderes municipais evidencia uma crescente importância dessas empresas nas Operações Urbanas, onde adquirem condições especiais para atuarem no imobiliário. Tecnicamente, essas empresas claramente não aplicam toda a sua grande capacidade industrial na área imobiliária. Sua importância e poder vêm da capacidade que adquirem de controlar as condições da transformação do espaço. Assim, assumem papel decisivo no desenho e definição das obras de infraestrutura executadas nessas condições, sem necessariamente – e apesar do crescimento em escala de seus empreendimentos – dependerem de um salto no sentido de uma

acumulação mais intensiva, ligada ao progresso técnico e aumento da produtividade do trabalho na produção imobiliária.

Considerações finais

A crescente aproximação entre infraestrutura e imobiliário, conduzida pelas maiores empreiteiras do país em momento de grande crescimento econômico (2007-2013), aparece como estratégia central na ampliação dos ganhos na produção do espaço. A forte expansão dessas empresas e sua crescente especialização no ramo imobiliário repercutem de maneira decisiva nos processos de reconfiguração metropolitana, como se observou para a RMSP.

Se o olhar sobre os investimentos dessas empresas na totalidade do território metropolitano ilustra esse importante movimento de expansão dos investimentos, sua análise em uma escala mais detalhada, como a das Operações Urbanas, nos permite desenvolver reflexões mais sofisticadas sobre as especificidades da produção do espaço e as particularidades da ação dessas empresas.

Ao contrário das mercadorias fabris, a intensificação na produção imobiliária não representará necessariamente redução no preço nas mercadorias finais. O caso da Operação Urbana Água Espraiada ilumina claramente que essa intensificação de investimentos em um mesmo espaço de maneira mais acelerada ao impulsionar uma transformação mais radical do ambiente construído potencializará a captura de renda imobiliária. O imbricamento entre produção de infraestrutura e imobiliário dá maior relevo à renda imobiliária, que se torna parte central do processo de financeirização do setor imobiliário. Em nossas análises, evidenciamos que a ampliação do fluxo dessas rendas, através da produção imobiliária por parte das empreiteiras, pode explicar o enorme interesse dessas empresas na participação em intervenções urbanas e grandes projetos. Asseguram, assim, a obtenção de ganhos em três dimensões da produção do espaço (incorporação, construção de obras de infraestrutura e construção de edifícios), garantindo adicionalmente ganhos aos investidores financeiros através do poder ampliado sobre as decisões sobre financiamentos e investimentos públicos.

Chesnais (2005), ao discutir os processos de mundialização do capital, procura acentuar que o domínio das finanças não desenraizou as oligarquias originárias, impondo, na verdade, novos meios de reforço de seus direitos de propriedade e mecanismos de exploração do trabalho. Para o autor, no curso do avanço do capital financeiro surgem: “oligopólios ‘rejuvenescidos’ e ‘renovados’”. Eles combinam um controle importante da *corporate governance*, um gerenciamento moderno e um uso possível das tecnologias de ponta com as formas de exploração mais retrógradas da força de trabalho e do meio ambiente” (Chesnais, 2005, p. 22, grifos do autor).

Ao mesmo tempo que se mostram totalmente integradas às práticas do capital financeiro, tomando a frente em processos de desabsolutização de propriedades, securitização de dívidas e liberação de capitais fixos e exibem

enormes poderes no controle da ampliação da acumulação capitalista via produção do espaço, as empreiteiras tornaram-se personagens centrais dos escândalos de corrupção, que vieram a público a partir de 2014. A análise do processo de expansão e colapso dessas empreiteiras assim coloca-se como objeto central à interpretação das disputas em jogo no cenário de crise e interrupção democrática evidenciada a partir de 2016, articulando-se com dinâmicas perceptíveis em vários países da América Latina, que apontam para uma radicalização do neoliberalismo e dos mecanismos de acumulação financeira.

Referências bibliográficas

- Aalbers, M. (2008). The financialization of home and mortgage market crisis. *Competition & Change*, 12(2), 148-166. <https://doi.org/10.1179/102452908X289802>
- Ball, M. (1988). *Housing and social change in Europe*. Londres: Routledge.
- Ball, M. (2006). *Markets and institutions in real estate and construction*. Oxford, UK: Blackwell.
- Botelho, A. (2005). O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado de moradia na cidade de São Paulo. Tese de doutorado. Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo. <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-06052014-111413/pt-br.php>
- Botelho, A. (2007). O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume, Fapesp.
- Camargos, R. C. M. (1993). Estado e empreiteiros no Brasil: uma análise setorial. Dissertação de mestrado. Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, São Paulo. <http://repositorio.unicamp.br/jspui/handle/REPOSIP/279361>
- Campos, P. H. P. (2012). A ditadura das empreiteiras. Tese de doutorado. Universidade Federal Fluminense, Rio de Janeiro. <http://www.historia.ufl.br/stricto/td/1370.pdf>
- Castro, L. G. R. de (2006). Operações urbanas em São Paulo: interesse público ou construção especulativa do lugar. Tese de doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo. <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16131/tde-20092007-104947/pt-br.php>
- Chesnais, F. (org.). (2005). *Finança mundializada*. São Paulo: Boitempo.
- De Mattos, C. A. (2007). *Globalização, negócios imobiliários e transformação urbana*. Caracas: Nueva Sociedad.
- De Queiroz, L. A. P. da C. (2012). Incorporações imobiliárias: ciclos, financeirização e dinâmica espacial em Natal/RN. Tese de Doutorado. Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife. <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/11422>
- Faoro, R. (1993). A aventura liberal numa ordem patrimonialista. *Revista USP* (17), 14-29. <https://doi.org/10.11606/issn.2316-9036.v0i17p14-29>

- Fix, M. (2007). São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo.
- Fix, M. (2011). Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese de doutorado. Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, São Paulo. <http://repositorio.unicamp.br/jspui/handle/REPOSIP/286383>
- Fonseca, A. C. P. da (2004). A promoção imobiliária privada e a construção da cidade de São Paulo. São Paulo: Tese de doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.
- Harvey, D. (2005). A produção capitalista do espaço. São Paulo: Annablume.
- Hoyler, T. (2014). Incorporação imobiliária e intermediação de interesses em São Paulo. Dissertação de mestrado. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo. https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8131/tde-30042015-191841/publico/2014_TelmaHoyler_VCorr.pdf
- Lapavistas, C. (2013). The financialization of capitalism: 'profiting without producing'. *City: Analysis of Urban Trends, Culture, Theory, Policy, Action*, 17(6), 792-805. <https://doi.org/10.1080/13604813.2013.853865>
- Lefebvre, H. (2008). Espaço e política. Belo Horizonte: Editora UFMG.
- Lovera, A. (2014). El capital inmobiliario y constructor y la producción de la ciudad en América Latina. Em B. R. R. Velázquez & E. Pradilha (orgs.), *Teorías sobre la ciudad en América Latina* (pp. 197-227). Cidade do México: Unidad Autónoma Metropolitana.
- Marques, E. & Bichir, R. (2001). Investimentos públicos, infra-estrutura urbana e produção da periferia em São Paulo. *Espaço & Debates*, 27(42), 9-30.
- Menegon, N. M. (2008). Planejamento, território e indústria: as operações urbanas em São Paulo. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo. <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-25032010-105850/en.php>
- Miele, S. A. de F. (2008). O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo. São Paulo: Labur Edições.
- Odebrecht Realizações Imobiliárias. (2010). Reserva do Paiva. Material institucional desenvolvido pela empresa. <http://pt.slideshare.net/KarinaMoraes1/odebrecht-realizaes-imobilirias>.
- Pereira, P. C. X. (2006). Dinâmica Imobiliária e reestruturação urbana na América Latina. Santa Cruz do Sul: Editora da Universidade de Santa Cruz do Sul (Edunisc).
- Pírez, P. (1999). Gestión de servicios y calidad urbana en la ciudad de Buenos Aires. *EURE*, 25(76), 125-139. <https://doi.org/10.4067/S0250-71611999007600006>
- Pírez, P. (2012). Servicios urbanos y urbanización en América Latina: su orientación entre el bienestar y la reestructuración. *Geo UERJ*, 2(23), 793-824. <https://doi.org/10.12957/geouerj.2012.4829>
- Ribeiro, L. C. de Q. (1991). Da propriedade fundiária ao capital incorporador: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Tese de doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

- Rufino, M. B. C. (2012). A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. Tese de doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo. <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-22062012-143019/pt-br.php>
- Rufino, M. B. C. (2017). Financeirização do imobiliário e transformações na produção do espaço: especificidades da reprodução do capital e expansão recente na metrópole paulistana. Em A. Ferreira, J. Rua & R. C. de Mattos (orgs.), *Metropolização: espaço, cotidiano e ação* (pp. 213-240). Rio de Janeiro: Consequência.
- Salgado, I. (1987). Caracterização dos promotores imobiliários que atuam na cidade de São Paulo 1977-1982. *Revista Espaço e Debates*, (21), 51-71.
- Sanfelici, D. de M. (2010). O financeiro e o imobiliário na reestruturação das metrópoles brasileiras. *Revista da ANPEGE* (6). <https://doi.org/10.5418/RA2010.0606.0002>
- Sanfelici, D. de M. (2013). A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. Tese de doutorado. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo. <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-07012014-093205/pt-br.php>
- Shimbo, L. (2010). Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese de doutorado. Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos. <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-04082010-100137/pt-br.php>
- Sígolo, L. M. (2014). O boom imobiliário na metrópole paulistana: o avanço do mercado formal sobre a periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial. Tese de doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo. <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-15102014-151338/pt-br.php>
- Souza, M. A. A. de. (1994). A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo. São Paulo: Hucitec, Editora da Universidade de São Paulo (Edusp).
- Szmrecsányi, M. I. Q. F. & Lefèvre, J. E. de A. (1996). Grandes empreiteiras, estado e reestruturação urbanística da cidade de São Paulo, 1970-1996. IV Seminário da História da Cidade e do Urbanismo. Rio de Janeiro.
- Tone, B. B. (2010). Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo. <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-05072010-094710/pt-br.php>
- Tone, B. B. (2015). São Paulo, século XXL: valorização imobiliária e dissolução urbana. Tese de doutorado. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-08032016-170640/pt-br.php>
- Volochko, D. (2011). Novos espaços e cotidiano desigual nas periferias da metrópole. Tese de doutorado. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo. <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-10082012-183616/pt-br.php>
- Wehba, C. (2018). Novas relações de produção imobiliária na metrópole do século xxi: Odebrecht, Água Espaiada e o Parque da Cidade em São Paulo. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo,

Universidade de São Paulo, São Paulo. <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-18092018-105909/pt-br.php>

Notas

- 1 O desenvolvimento deste artigo insere-se como parte da pesquisa “Quando as empreiteiras tornam-se incorporadoras: produção imobiliária e de infraestruturas na transformação da metrópole de São Paulo do século XXI”, contemplado com o Edital Universal Cnpq (2017-2020), Processo: 426963/2016-4. As autoras são participantes do Projeto, que é coordenado pela professora Beatriz Rufino.
- 2 A definição de empreiteiras foi traduzida para o espanhol como “*contratistas*”, correspondendo às grandes empresas de construção contratadas para execução de obras públicas. Outros termos utilizados no idioma espanhol são: “*contratista de obra pública*” ou “*constructoras de obra pública*”. Da mesma forma, no presente artigo, utilizamos o termo “*promotores*” como tradução para “incorporadoras”, que são as empresas que atuam com a incorporação imobiliária em empreendimentos onde haja a fragmentação da propriedade imobiliária original. O termo equivale a “*desarrolladores*” ou “*desarrollistas*”, que são terminologias utilizadas pelo mercado imobiliário em países de língua hispânica.
- 3 Em 1996, o grupo paulista Camargo Corrêa lança a Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário que, em 2012, alcança um Valor Geral de Vendas (VGV) total de R\$ 1,7 bilhão e mais de 12 mil unidades entregues. A constituição da OAS Empreendimentos imobiliários ocorreu em 2004, sendo que o início de suas atividades se dá em 2006, com o objetivo de construção de empreendimentos imobiliários na região Nordeste do Brasil. Hoje possui operações nas cidades de Salvador, Brasília, São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre, entre outras. A Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário, originária do Recife, foi fundada em 2008, com criação de uma marca separada para atuar no segmento econômico, a Slim, em 2009. A Andrade Gutierrez se destaca a partir de 2014, com o Parque Olímpico do Rio de Janeiro. Entre esse grupo de empreiteiras que ampliam suas atuações no ramo da incorporação, a Odebrecht Realizações Imobiliárias (OR), criada em 2007, destaca-se em 2012 como a empresa responsável por maior VGV, em uma trajetória de crescimento vertiginosa.
- 4 Uma exceção é a Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário, incorporadora do grupo Camargo Corrêa, que abriu capitais na Bolsa de Valores em 2007, mas que em 2012 fez uma Oferta Pública de Aquisição e voltou a ser de capital fechado.
- 5 “Cornélio Brennand estreia em São Paulo com hotel”. *IstoÉ Dinheiro*, 13 out. 2015.