



Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais

ISSN: 1517-4115

ISSN: 2317-1529

Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em
Planejamento Urbano e Regional - ANPUR

Faulhaber, Lucas; Siqueira, Hipólita
Grupos econômicos e acumulação urbana na cidade do Rio de Janeiro: Odebrecht e Carvalho Hosken1
Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, vol.
21, núm. 3, 2019, Setembro-Dezembro, pp. 586-604
Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional - ANPUR

DOI: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2019v21n3p586>

Disponível em: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=513962714006>

- ▶ Como citar este artigo
- ▶ Número completo
- ▶ Mais informações do artigo
- ▶ Site da revista em redalyc.org



Sistema de Informação Científica Redalyc

Rede de Revistas Científicas da América Latina e do Caribe, Espanha e Portugal

Sem fins lucrativos acadêmica projeto, desenvolvido no âmbito da iniciativa
acesso aberto

GRUPOS ECONÔMICOS E ACUMULAÇÃO URBANA NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO:

ODEBRECHT E CARVALHO HOSKEN¹

ECONOMIC GROUPS AND URBAN ACUMMULATION IN RIO DE JANEIRO CITY:

ODEBRECHT AND CARVALHO HOSKEN

LUCAS FAULHABER *
HIPÓLITA SIQUEIRA *

*Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, RJ, Brasil.

R E S U M O : As estratégias de acumulação e de poder dos grupos econômicos são centrais para o debate sobre a economia política urbana contemporânea. Sua influência na produção desigual do espaço urbano e na sociedade em geral tem sido cada vez mais proeminente. A partir do referencial analítico das teorias não convencionais sobre grupos econômicos, este artigo discute as potencialidades desse tipo de abordagem. O objetivo é analisar as estratégias de acumulação de dois grupos fundamentais na produção do espaço urbano carioca: Odebrecht S.A. e Carvalho Hosken. São examinadas a centralidade na configuração e na apropriação territorial, bem como as particularidades na estruturação organizacional e na atuação desses dois grupos.

P A L A V R A S - C H A V E : grupos econômicos; economia política urbana; acumulação urbana; setor imobiliário; cidade do Rio de Janeiro

A B S T R A C T : The economic groups' strategies of accumulation and power are crucial to the debate on the contemporary urban political economy. Their influence on the unequal urban space production and the society in general terms has been too prominent. This paper discusses the potentialities of the non-convention economic group analytical approach to this debate. It aims at the accumulation strategies of two relevant groups to the spatial production of Rio de Janeiro: Odebrecht S. A. and Carvalho Hosken. It examines their central role played in the configuration and the territorial appropriation, as well as their particularities in terms of the organizational structure and performance.

K E Y W O R D S : economic groups; urban political economy; urban accumulation; real estate industry; Rio de Janeiro city

¹ Os autores agradecem ao apoio da CAPES e aos valiosos comentários e sugestões dos pareceristas anônimos, isentando-os de quaisquer falhas remanescentes.

DOI: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2019v21n3p586>

INTRODUÇÃO

A concentração da propriedade de ativos reais e financeiros sob controle de um pequeno grupo de empresas, famílias e indivíduos é um fenômeno de grande destaque no capitalismo contemporâneo². No entanto, tal fenômeno é ocultado por uma complexa gama de arranjos institucionais e mecanismos de propriedade, em distintos contextos históricos e geográficos. Nesse sentido, torna-se relevante o estudo dos grupos econômicos como forma de organização empresarial predominante. A partir de suas estratégias de acumulação sob hegemonia financeira, são capazes de controlar e coordenar estratégias e atividades de um amplo espectro de agentes econômicos. Além da dimensão econômica, são importantes por sua dimensão cultural e política, exercendo poder e influência sobre o Estado e a sociedade (Portugal, 1994).

Em termos teóricos, a categoria grupos econômicos distingue-se conceitualmente de empresas/firmas. Ao permitir a construção de mediações entre as abordagens mais gerais e abstratas das frações do capital e aquelas baseadas em firmas, famílias e indivíduos, o conceito de grupo econômico é operacional para estudos de casos concretos sobre o processo de acumulação urbana. Trata-se de um enfoque importante, quando são considerados as distintas estratégias e os recursos de poder mobilizados pelos agentes econômicos no âmbito de processos de acumulação e de produção desigual do espaço.

A análise da atuação de grupos econômicos na cidade do Rio de Janeiro é ilustrativa, pois, ao longo de sua trajetória histórica, constituiu-se como a segunda maior metrópole nacional, profundamente desigual espacial e socialmente. No passado e no presente, a hegemonia política e econômica de um circuito de acumulação urbana formado por agentes econômicos do setor imobiliário, proprietários de terra, empreiteiras e concessionários de serviços urbanos pode ser considerada como um dos principais elementos explicativos da trajetória de formação e configuração dessa metrópole (Ribeiro, 2015).

Ao mesmo tempo, tal análise ilustra alguns aspectos importantes dos processos econômicos e políticos nacionais, particularmente em termos das estratégias de acumulação e de organização dos grupos econômicos e suas relações com o Estado. Os processos atuais que se desenvolvem na cidade do Rio de Janeiro estão em ampla sintonia com a dinâmica de internacionalização econômica, na qual vêm sendo disseminadas políticas urbanas pautadas por projetos hegemônicos de cidade que visam à mercantilização. Alianças de interesses de grupos políticos e econômicos, consubstanciadas nesses projetos através de múltiplas práticas e instrumentos, lograram a imposição de um modelo liderado pela atração de megaeventos esportivos internacionais (Sánchez; Brodehous, 2013).

Utilizando o referencial analítico das teorias não convencionais sobre grupos econômicos, o objetivo deste artigo é analisar as estratégias de acumulação de dois grupos fundamentais para a produção do espaço urbano carioca: Odebrecht S.A. e Carvalho Hosken. Eles foram selecionados levando em consideração suas distintas trajetórias históricas de atuação nos setores imobiliário e da construção civil e seu grau de influência política e econômica, principalmente em contextos de grandes transformações urbanísticas. No caso do grupo Odebrecht, seu papel é crucial para a compreensão da conjuntura econômica e política nacional. A análise aqui empreendida é mais descritiva do que comparativa, buscando, com isso, compreender distintas formas de

² Segundo publicação da Oxfam (2017), oito pessoas detêm patrimônio semelhante ao da metade mais pobre da população mundial. No Brasil, apenas seis brasileiros possuem riqueza equivalente à soma do que possui a metade mais pobre da população (mais de 100 milhões de pessoas).

estruturação organizacional e identificar estratégias de acumulação urbana que possam contribuir para outros trabalhos.

Além desta introdução, o artigo está dividido em outras três seções. Na primeira, procura-se realizar uma reflexão sobre os principais elementos do referencial analítico dos grupos econômicos e sua contribuição para os estudos da acumulação urbana. São destacados alguns aspectos de sua influência política, social, econômica e em mudanças regulatórias e institucionais no Brasil e no Rio de Janeiro nas últimas décadas. Na segunda, foram examinadas as distintas trajetórias históricas e as estratégias de acumulação dos grupos Odebrecht e Carvalho Hosken na cidade do Rio de Janeiro. Por último, encontram-se as considerações finais.

ARTICULAÇÕES ENTRE GRUPOS ECONÔMICOS E ACUMULAÇÃO URBANA: APONTAMENTOS TEÓRICOS E OS CONTEXTOS BRASILEIRO E CARIOCA

No campo da economia política urbana crítica, os estudos são orientados para um debate sobre distintas frações de capital, agentes econômicos e circuitos de acumulação no espaço urbano. Diversos autores se dedicaram à elaboração de tipologias de agentes (proprietário, incorporador, financiador, construtor, corretor, industrial e empreiteiro) e ao exame de suas estratégias de acumulação, bem como de suas articulações e conflitos. São consideradas por esses estudos as variadas formas de apropriação, transformação e extração de renda da mercadoria terra (Capel, 1974; Topalov, 1979; Harvey, 1980; Logan; Molotch, 1987; Abramo, 1988; Ribeiro, 1997). Em geral, eles demonstram os conflitos existentes entre as dimensões da cidade como valor de uso/espaço de vivências e da cidade como valor de troca/mercadoria capitalista, em que o espaço urbano é tido como uma dentre as várias frentes da acumulação capitalista (Arantes, 2000). Tendo como base essa última dimensão, são organizadas coalizões de interesses visando a ganhos com o crescimento das cidades, transformando-as em verdadeiras “máquinas de crescimento”, tal como na expressão original elaborada em Molotch (1976).

Cox (2017) revisita a abordagem da cidade como máquina de crescimento, destacando sua relevância e pertinência para os estudos urbanos atuais. Com base na realidade norte-americana contemporânea, argumenta que, embora a constituição das alianças de interesses para o crescimento urbano mantenha-se central, seria relevante explorar o entendimento do processo de acumulação. No cerne da análise, estaria a concorrência entre os capitais, uma vez que o objetivo não é o crescimento em si, mas as rendas geradas no espaço urbano. Além disso, alerta para as distintas trajetórias e os contextos específicos em que se dão tais processos.

Sob outra perspectiva teórica, Marques (2016) enfatiza a necessidade de renovação dos arcabouços teóricos nesse campo, a partir de um estimulante enfoque centrado nos “capitais do urbano”.

Reconhecendo a relevância e a necessidade de atualização dessas abordagens, neste artigo, entende-se que um enfoque a partir do referencial analítico dos grupos econômicos pode contribuir para o debate. É importante destacar que, diferentemente da literatura econômica norte-americana e francesa, na qual há áreas de estudos conso-

lidades sobre grupos econômicos (por exemplo, a linha inaugurada por Alfred Chandler), esse enfoque não é tradicional na literatura econômica brasileira. Recentemente, alguns estudos críticos foram produzidos na área da História Econômica, tais como os de Campos (2014), que buscam compreender as relações entre empreiteiras e os governos militares no Brasil. Já no que se refere aos estudos urbanos e regionais, a literatura que se baseia no referencial dos grupos econômicos ainda é muito incipiente.

Considerando tais limitações na literatura nacional, merecem destaque algumas importantes análises empreendidas sobre o conceito e os instrumentos de controle e dominação dos grupos econômicos.

Segundo Gonçalves (1991), grupo econômico pode ser entendido como um conjunto de empresas que, embora juridicamente independentes, estão interligadas, seja por relações contratuais, seja pelo capital, com propriedade (de ativos específicos e, principalmente, do capital) pertencente a indivíduos ou instituições que exercem o controle efetivo sobre o conjunto. Já nos estudos de Tavares (1986), foram destacadas as formas de dominação dos grupos econômicos, através do controle da tecnologia e dos instrumentos financeiros e de suas práticas restritivas de comercialização e dominação do mercado, no âmbito do processo de concentração e centralização de capital e da intensificação da concorrência oligopolista.

Na busca de um conceito mais adequado de grupo econômico, à luz das distintas contribuições da teoria econômica, em Portugal (1994), são elencados três aspectos essenciais: controle e poder centralizado; atuação financeira e produtiva de grande porte e complexidade; e estruturação produtiva diversificada e descentralizada. O aspecto mais relevante seria a submissão dos grupos a um único centro de controle e direção estratégica. Dentre as principais decisões estratégicas, estão a escolha de executivos, a administração do conjunto dos fundos estratégicos e os recursos financeiros líquidos, a pesquisa e o desenvolvimento e a informação contábil financeira.

Com base em tais noções, indo além de concepções restritas ao campo da organização empresarial e dos grupos econômicos como expressão institucional do capital financeiro, Portugal (1994) define grupo econômico como centros de poder:

[...] o grupo econômico é um centro de poder no sentido amplo: tem poder internamente, diante dos recursos materiais e financeiros que movimenta (isto é, próprio e de terceiros) e frente à massa de pessoas que emprega, e possui poder fora do grupo, por sua capacidade de interferir no mercado, nos circuitos financeiros, nas relações políticas (partidárias ou não), na legislação e no Estado (Portugal, 1994, p. 26).

Esse conceito é importante para compreender a posição privilegiada dos grupos econômicos em relações interempresariais (horizontais e verticais) e com o Estado. Associações e acordos de cooperação entre grupos difundem e impõem padrões concorrenciais oligopólicos, ao mesmo tempo que possibilitam aos grupos dotarem-se de especializações que ainda não dominam. As relações com o Estado, por sua vez, oferecem limitações e estímulos à acumulação dos grupos econômicos. O acesso privilegiado a fundos públicos, incentivos e isenções fiscais são de grande importância, sobretudo em países como o Brasil, em que os mercados de capitais são relativamente pouco desenvolvidos. Outros aspectos relevantes dessas relações dizem respeito ao grande impacto da realização dos projetos de investimento sobre o desenvolvimento de países, regiões e cidades, à importância do componente público da demanda por bens e

serviços e à capacidade do Estado na implementação de políticas de desenvolvimento tecnológico, produtivo, urbano e regional e na regulação trabalhista e ambiental. Em todos esses campos, os grupos econômicos exercem pressão para decisões favoráveis ou para impedir decisões prejudiciais (Portugal, 1994).

Nesse sentido, é expressiva a capacidade dos grupos econômicos de controlar e coordenar estratégias e atividades de um amplo espectro de agentes econômicos, tendo em vista o comando centralizado de grandes massas de recursos financeiros e de recursos materiais, simbólicos e políticos. Com relação à articulação desse referencial com a acumulação urbana, pode ser destacada a capacidade dos grupos de articulação e coordenação de um conjunto de estratégias de diversos agentes da produção do espaço urbano (proprietário, incorporador, financiador, construtor, corretor, industrial e empreiteiro).

O referencial analítico dos grupos econômicos permite captar a complexidade dos processos atuais de acumulação urbana, considerando a sua atuação em distintos mercados e escalas espaciais (global, nacional, regional e local). Como argumentado em Portugal (1994), sob mecanismos de descentralização variados, as estratégias de acumulação são moldadas por matrizes históricas específicas de países e regiões. Para além da multiplicidade de divisões, áreas geográficas e estruturas hierárquicas, são importantes as particularidades das histórias empresariais e das dinâmicas de acumulação dos grupos (por exemplo, *holdings* familiares no Brasil e conglomerados asiáticos). Tais especificidades revelam que há grande dependência e influência dos contextos históricos e espaciais nos quais os grupos econômicos estão inseridos e atuam, tal como considerado por Cox (2017). Na literatura econômica, são mais destacados os exemplos de empresas transnacionais, para as quais os contextos de origem são tão importantes quanto os dos países e regiões de destino. No caso brasileiro, tendo em vista sua trajetória de desenvolvimento econômico, vale ressaltar a relevância dos grupos estatais e das *holdings* familiares.

A trajetória histórica de acumulação, bem como a conjuntura econômica e política crítica brasileira demonstram a importância da compreensão dos grupos econômicos como centros de poder. Com relação ao espaço urbano, especificamente, a análise da atuação desses grupos permite compreender como eles se adaptam e, ao mesmo tempo, moldam o padrão de acumulação urbana e impõem seus projetos de cidade através de distintas estratégias. Sendo assim, a centralidade dos grupos econômicos traz grande contribuição para a discussão dos processos político-econômicos da “urbanização planetária emergente, profundamente desigual e variada”, debatida por Brenner (2016).

No período mais recente, foram reveladas as relações quase imediatas entre poder político e poder econômico no Brasil, sendo central, para isso, o histórico *modus operandi* dos grupos econômicos denominados como empreiteiras. A partir de suas estratégias de acumulação e poder, os grupos econômicos atuantes no espaço urbano foram amplamente beneficiados pelas políticas voltadas para o mercado interno brasileiro (valorização do salário mínimo e a ampliação do crédito ao consumo) e pelos programas de infraestrutura econômica e habitacional, durante os governos Lula e Dilma (2003-2016). Os programas mais importantes foram o PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), criado em 2007 para promover a execução de investimentos em infraestrutura (social, urbana, logística e energética), e o PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida), criado, em 2009, com objetivo de financiar a aquisição de terrenos

e a construção de unidades habitacionais, sendo destinado, principalmente, a famílias de baixa renda.

Os grupos econômicos exercem, historicamente, grande influência no ambiente regulatório e institucional brasileiro. No setor imobiliário, desde a abertura comercial e financeira nos anos 1990, ocorreram mudanças na legislação financeira que criaram vários mecanismos de financiamento. De acordo com Royer (2014), as organizações de classe desse setor participaram ativamente na elaboração do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e na criação dos Fundos de Investimentos Imobiliários (FII)³, como alternativas ao financiamento e à atração de recursos para o mercado brasileiro. A partir desses movimentos, a crescente participação do capital financeiro foi tornando-se um importante elemento para a reprodução do capital investido na produção imobiliária, ao permitir o aumento da escala da produção, a antecipação do capital ao produtor e o pagamento parcelado pelo consumidor.

Além disso, foram criados pelo Governo Federal regimes especiais de tributação. Por exemplo, a Lei 12.024/2009 (PMCMV) reduziu a alíquota de tributação aplicável às incorporações imobiliárias de 7% para 6%; posteriormente, com a Lei 12.844/2013, houve nova redução para 4%. No caso de projetos de Habitação de Interesse Social, a alíquota era de 1%.

Diante de um novo ambiente regulatório e macroeconômico, em 2005, os grupos econômicos do setor de incorporação e construção imobiliária iniciaram ofertas públicas de suas ações na bolsa de valores. Segundo Fix (2011), após a abertura de capital, os grupos do setor imobiliário aumentaram seus investimentos de forma agressiva. Ocorreram várias fusões e aquisições e a formação de grandes empresas de atuação em escala nacional. Além da dispersão geográfica dos investimentos, essa autora ressalta a diversificação da produção imobiliária desses grupos, não se restringindo mais a apenas um uso ou segmento de renda. Como consequência, intensificou-se a competição pelo solo urbano, levando à expansão das cidades para periferias e/ou áreas rurais.

Com relação à cidade do Rio de Janeiro, grande parte dos grupos imobiliários continuou atuando à margem da dinâmica da bolsa de valores. Por outro lado, entre os grupos econômicos nacionais com capital aberto, apenas a empresa João Fortes Engenharia tem origem carioca. Na maioria dos casos – demonstrando a importância das especificidades dos contextos regionais/locais –, a entrada de empresas na capital fluminense aconteceu de modo consequente à abertura de capitais e através da fusão ou aquisição de empresas locais, tais como a compra da RJZ pela Cyrela, da CHL pela PDG e da Patrimóvel pela LPS-Brasil. A inserção financeira foi fundamental para que esses grupos alcançassem um caráter regional ou nacional. No entanto, isso não necessariamente expressa o seu poder sobre a determinação das grandes intervenções públicas, essenciais para a reprodução desse tipo de capital. Tais grupos são compelidos a aliar-se aos agentes de dominância local ou até intralocal, os quais possuem diferentes estratégias territoriais de produção ou comercialização de bens imobiliários. Dessa forma, centenas de empreendimentos se caracterizam por incorporações conjugadas entre empresas que possuem um maior capital de investimento e outras que possuem um capital fundiário e expertise de atuação no mercado local.

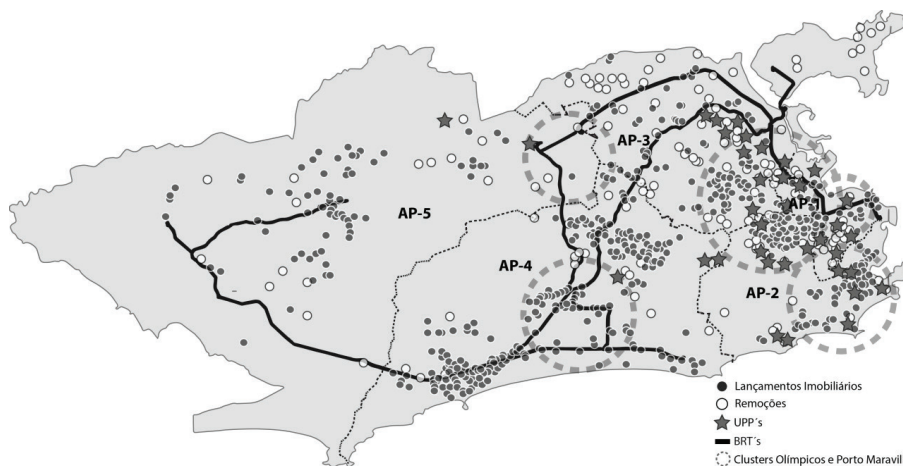
A cidade do Rio de Janeiro vivenciou no período do “Lulismo” uma retomada na dinâmica da produção imobiliária, induzida por novos marcos urbanísticos e por um número expressivo de obras públicas, com participação de diferentes esferas de governo. Além da conjuntura macroeconômica e de implementação de programas

3 Criados pela Lei 8.668/1993 e regulamentados pela Lei 9.779/1999, esses fundos consistem em um condomínio de investidores com o objetivo de aplicar recursos financeiros em empreendimentos imobiliários. Como forma de difundir os FIIs, seus investimentos são isentos de algumas tributações, como Imposto de Renda.

públicos de infraestrutura, a atração de megaeventos internacionais foi um elemento crucial para o estabelecimento de alianças políticas que permitiram elevados aportes financeiros e a realização de grandes intervenções urbanas. Foram implementados as obras de mobilidade urbana (BRTs – corredores viários TransCarioca, TransOeste, TransOlimpica e TransBrasil), as Unidades de Polícia Pacificadora (UPP), os conjuntos habitacionais do PMCMV e o projeto Porto Maravilha.

Como pode ser observado na Figura 1, os principais lançamentos imobiliários nessa cidade estão no entorno de grandes intervenções, bem como das ações de remoção de favelas e UPPs.

Figura 1: Mapa das intervenções, lançamentos imobiliários e remoções de favelas no município do Rio de Janeiro, segundo Áreas de Planejamento (AP)



Fonte: Elaboração própria com base nos dados da Gerência de Informações Urbanísticas da SMU-Secretaria Municipal de Urbanismo e ADEMI/RJ.

Nota: AP1: Porto, Centro e São Cristóvão; AP2: Botafogo, Copacabana, Rocinha e Tijuca; AP3: Ilha do Governador, Ramos, Penha, Inhauma, Meier, Irajá, Anchieta, Pavuna, Jacarezinho, Complexo do Alemão, Maré e Vigário Geral; AP4: Barra da Tijuca, Jacarepaguá e Cidade de Deus; AP5: Bangu, Campo Grande, Santa Cruz e Guaratiba.

Cabe ressaltar que, desde a década de 1990, a cidade do Rio de Janeiro notabiliza-se por uma série de planos estratégicos com auxílio e consultoria de órgãos internacionais, visando a melhorar sua competitividade no mercado internacional. No entanto, a viabilidade desses projetos ocorreu apenas com o novo ambiente macroeconômico, regulatório e político dos anos 2000. Do ponto de vista regulatório, foi importante a aprovação da Lei 11.079/2004, que disciplinou para todo o território nacional as Parcerias Público-Privadas (PPPs) ou concessões de serviços públicos. A partir de 2009, uma gestão tipicamente neoliberal consolidou-se com a eleição de Eduardo Paes e a formação de uma nova coalizão político-partidária entre os governantes das três esferas de governo. A escolha do Rio de Janeiro como sede dos Jogos Olímpicos de 2016 foi o fator essencial que viabilizou a atração de elevados aportes financeiros para as intervenções urbanas. No primeiro ano da gestão de Paes, a prefeitura criou o Programa Municipal de PPPs, denominado PROPAR-RIO e a Agência Rio-Negócios (Decreto Municipal 31.182/2009), inspirada na agência inglesa *Think London* e na colombiana *Invest Bogotá*, para atrair o potencial investidor e auxiliá-lo na compreensão das leis de incentivo vigentes no município, além de aproximar o empresariado aos dirigentes

políticos e à imprensa local. A partir desses marcos, constituiu-se a maior PPP do Brasil e o Consórcio Porto Novo, formado pelas empreiteiras Odebrecht, OAS e Carioca, para a viabilização do projeto Porto Maravilha.

Com o ciclo de grandes investimentos públicos em infraestrutura econômica e urbana e dos equipamentos vinculados aos megaeventos, grupos econômicos nacionais tornaram-se agentes cruciais na produção do espaço urbano carioca. A Odebrecht, em particular, tornou-se responsável por Operações Urbanas Consorciadas, concessionárias de transportes, obras de saneamento, arenas esportivas, além de outras atividades, sendo grande parte delas sob o regime de PPP e com amplo financiamento do BNDES e da Caixa. Outros grupos de atuação local, tais como o grupo Carvalho Hosken, foram amplamente beneficiados pelos efeitos das intervenções urbanas sobre a valorização do solo e dos preços imobiliários.

Na seção seguinte, pretende-se focar no exame das trajetórias e das estratégias diferenciadas de acumulação dos grupos Odebrecht e Carvalho Hosken na cidade do Rio de Janeiro, com o objetivo de compreender mais detalhadamente sua atuação na produção desigual do espaço urbano carioca.

TRAJETÓRIAS E ESTRATÉGIAS DOS GRUPOS ODEBRECHT E CARVALHO HOSKEN NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

A escolha desses dois grupos econômicos, de perfis e atuações escalares diversos, foi feita com base em sua relevância política e econômica e na configuração e apropriação do território da cidade do Rio de Janeiro, reforçada em períodos de grandes transformações urbanísticas. A descrição das trajetórias históricas deles permite compreender formas diferenciadas de estruturação do capital imobiliário e identificar estratégias de acumulação urbana. Juntos, tais grupos realizaram os empreendimentos mais emblemáticos do contexto atual, o Parque Olímpico e a Vila dos Atletas. Importante ressaltar que foram os principais financiadores de campanhas eleitorais⁴ do grupo político que comandava o governo local da época.

As distinções entre esses grupos se refletem na disparidade das fontes de informação sobre sua formação e estratégias de acumulação urbana. Cabe ressaltar que há grande ausência ou opacidade de informações publicadas, o que impõe dificuldades para o estudo dos grupos econômicos no Brasil. Por não se tratar de empresas de capital aberto, não estão submetidas às determinações da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) para dar transparência aos balanços patrimoniais. Também não necessitam demonstrar seus resultados a fim de atrair novos compradores de ações. As informações sobre um dos principais ativos – a terra – são justamente as mais ocultadas, tanto pelos grupos quanto pelo Estado. Após várias tentativas, a Secretaria Municipal de Fazenda do Rio de Janeiro negou-se a fornecer informações solicitadas sobre o cadastro do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) dos proprietários dos imóveis, declarando que os dados são protegidos pelo sigilo fiscal (art.198 do Código Tributário Nacional).

Desse modo, a pesquisa baseou-se em dados oficiais sobre produção imobiliária fornecidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) do Rio de Janeiro e em

4 Segundo o TSE, a Carvalho Hosken foi a principal financiadora do PMDB nas eleições de 2012 com o aporte de R\$ 650 mil. Do mesmo modo, de acordo com informações divulgadas pela Operação Lava Jato em reportagem do *Estado de São Paulo* de 23 de março de 2016, intitulada “Lava Jato acha superplanilha da Odebrecht com valores para 279 políticos e 22 partidos”, o ex-prefeito do Rio de Janeiro, Eduardo Paes, recebeu uma doação da Odebrecht de R\$ 5 milhões para a mesma campanha.

informações das associações de classe, como ADEMI/RJ (Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário) e CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção Civil), além de fontes da BOVESPA, da Junta Comercial de São Paulo (JUCESP)⁵, de estudos acadêmicos, informações públicas de processos judiciais, operações investigativas, sites das empresas e jornais. Sobre o grupo Odebrecht, especificamente, o acesso a mais informações está relacionado à deflagração das operações judiciais e à publicidade dos autos.

GRUPO ODEBRECHT

O Grupo Odebrecht, tal como as principais empreiteiras do país, tem origem em empresas familiares. Entre as décadas de 1920 e 1930, o engenheiro Emílio Odebrecht criou a empresa Isaac Gondim & Odebrecht, que realizava obras públicas, principalmente em Salvador e Recife. No início da década de 1940, Norberto Odebrecht assumiu os negócios do pai e fundou a empresa que deu origem à Odebrecht S.A., atuando mais fortemente no Estado da Bahia, em estreita relação com os projetos de infraestrutura do governo de Otávio Mangabeira (1947-1951). No entanto, sua expansão ocorreu a partir da década de 1950. Com a fundação da Petrobras, em 1953, e a criação da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (Sudene), em 1959, abriram-se novas oportunidades para a empresa. Nos projetos do setor privado financiados por recursos públicos, a Odebrecht atuou fortemente na construção e instalação de grandes plantas e complexos industriais. Para a Petrobras, foram construídas refinarias, plataformas, estradas e, em 1969, a empreiteira construiu o edifício sede da estatal na cidade do Rio de Janeiro. Também foi responsável por outros projetos relevantes no Estado do Rio de Janeiro (o campus da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ)), o Aeroporto Internacional – ambos na zona norte da cidade do Rio – e a Usina Termonuclear Angra I, no município de Angra dos Reis, no sul do Estado⁶.

O grande crescimento da Odebrecht ocorreu sob forte articulação de interesses políticos e de contratos públicos para construção de obras de infraestrutura no âmbito dos projetos de desenvolvimento nacional, particularmente durante os governos militares (1964-1980). Segundo Campos (2014), o grupo constava na 19ª posição no *ranking* das empreiteiras de atuação nacional em 1971, subindo para a 4ª posição no início dos anos 1980. A concentração de capital no setor foi viabilizada pelo Decreto 64.3451 de 10 abril de 1969⁷ do Presidente Costa e Silva, que proibia a atuação de empresas estrangeiras em obras de infraestrutura no Brasil. Nesse mesmo período, iniciou-se a expansão internacional do grupo Odebrecht através de contratos no Peru, Chile e Angola. Em 1985, as obras fora do Brasil já representavam cerca de 30% dos contratos da empresa, que, anos mais tarde, chegaria a operar em mais de 20 países na Europa, América, África e Ásia.

Na década de 1980, a Odebrecht iniciou um processo de fusões e aquisições, sendo-lhe incorporadas a empresa paulista CBPO (Companhia Brasileira de Projetos e Obras), a Tenenge (Técnica Nacional de Engenharia S.A.) e a construtora portuguesa José Bento Pedroso & Filhos. O grupo tornou-se uma companhia aberta, assumindo sua condição de holding; em 1991, abriu seu capital e os seus sócios tornaram-se acionistas – a família Gradin, representada na sociedade Graal Participações, com 20,6% das ações, e a família Odebrecht, por meio da Kieppe Participações, com cerca de 62%.

5 Diferentemente da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, a JUCESP disponibiliza as certidões de todas as pessoas jurídicas registradas no Estado de São Paulo, sendo possível encontrar os fatos mais relevantes da constituição das empresas, por exemplo, a alteração de capital social ou mudanças acionárias.

6 Publicação da Odebrecht em homenagem aos 60 anos da corporação (2004). Disponível em: <http://www.odebrechtonline.com.br/edicoes/60anos/pt/>. Acesso em: 2 fev. 2016.

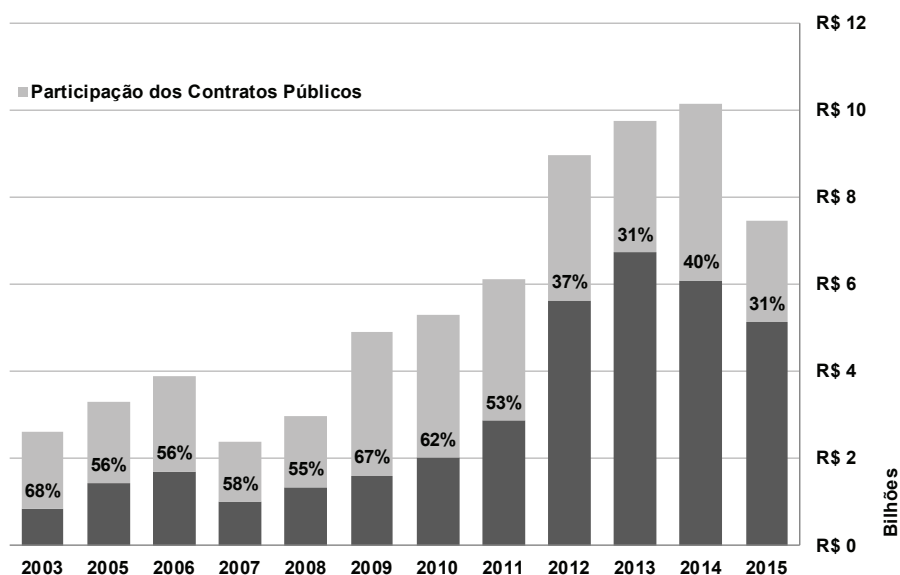
7 Essa proibição foi revogada apenas em 1991 pelo presidente Fernando Collor.

Embora a trajetória desse grupo esteja intimamente associada ao setor público, a defesa da adoção de políticas neoliberais durante o governo de Fernando Henrique Cardoso nos anos 1990 foi estratégica para sua concentração. Com as desestatizações, a Odebrecht adquiriu o controle de diversas empresas do setor petroquímico⁸; anos mais tarde, com a consolidação da Braskem (braço petroquímico do grupo), ingressou em um processo de fusões e aquisições de diversas empresas como o Grupo Ipiranga⁹. Com a crise econômica ao final da década de 1990 e a ausência de programas de investimento público em infraestrutura, a empresa sofreu impactos financeiros e os acionistas da Odebrecht S.A. fecharam o capital da companhia em 2000.

Com a retomada dos investimentos em infraestrutura durante os governos de Lula e Dilma Roussef, a Odebrecht voltou a crescer. Segundo o Banco Credit Suisse¹⁰, antes do fechamento de capital em 1999, a Odebrecht era avaliada em US\$ 154 milhões, em 2004, já valia US\$ 972 milhões, cinco anos mais tarde, US\$ 7,412 bilhões. A valorização gerou disputas entre os grupos controladores, quando a família Odebrecht resolveu exercer o direito de compra das demais ações¹¹.

Durante esse período, a empresa foi uma das mais privilegiadas pelo financiamento público, através de linhas de crédito subsidiado ou de aporte direto de capital por meio da participação do BNDES. A partir do lançamento do PAC e da difusão das PPPs, aumentou-se a quantidade de projetos de infraestrutura e concessões no país. O grupo Odebrecht tornou-se um dos principais agentes envolvidos nesses projetos, passando novamente por um período de expansão de suas atividades. Foram criadas diversas empresas do grupo em diferentes segmentos, tais como agroindústria, imobiliário, transporte, defesa e tecnologia e concessões públicas. Dessa forma, consolidou-se como um dos principais grupos econômicos no Brasil.

Gráfico 1: Receita bruta da Construtora Norberto Odebrecht e participação dos contratos públicos (2003-2015)



Fonte: Elaboração própria, com base nos dados da CBIC (Disponível em: www.cbicdados.com.br. Acesso em: 24 jan. 2016).

⁸ "Governo vende ações da Salgema com ágio de 138%", *Folha de São Paulo*, 6 de outubro de 1995; "Empresa ligada ao Econômico assume Copene", *Folha de São Paulo*, 16 de agosto de 1995; "Petroquímicas vivem expansão pós-privatização", *Folha de São Paulo*, 04 de fevereiro de 1996.

⁹ Disponível em: <http://www.braskem.com.br/historia>. Acesso em: 6 abr. 2016

¹⁰ "Disputa na Odebrecht segue na Justiça", *Valor Econômico*, 22 de janeiro de 2011.

¹¹ Esse litígio está em aberto até hoje, com discordância dos valores que representam a quantia das ações da família Gradin.

No ramo da construção civil, a Construtora Norberto Odebrecht foi a primeira colocada no *ranking* anual da CBIC (divulgado em sua revista *O Empreiteiro*) entre 2003-2015. O crescimento da receita está intimamente relacionado ao grande aumento de obras públicas, após a criação do PAC em 2007, como pode-se verificar no Gráfico 1. A participação dos contratos públicos no total da receita foi superior a 50% entre 2003-2011, oscilando entre 40% e 30% entre os anos de maior crescimento de sua receita (2012-2015).

No Rio de Janeiro, o grupo instalou uma filial na década de 1960 e transferiu sua matriz de Salvador para essa cidade em 1992. Além das intervenções durante a ditadura militar mencionadas anteriormente, foi responsável pela construção da Torre do Shopping Rio Sul (prédio mais alto da cidade), dos CIEPs (Centros Integrados de Educação Pública), da expansão do Metrô, da autoestrada Lagoa-Barra, da Linha Vermelha, dentre outras obras¹².

No ciclo recente de grandes investimentos em infraestrutura articulados aos megaprojetos esportivos, o grupo Odebrecht tornou-se agente crucial. Conforme Quadro 1, desde 2009, participa de vários contratos públicos referentes às principais intervenções urbanas da cidade, seja no controle das operações, seja na execução das obras.

Embora existam denúncias de formação de cartel pelas maiores empreiteiras do país nos principais contratos públicos da cidade do Rio de Janeiro, há um predomínio da Odebrecht em relação às demais. Esse fato pode ser compreendido não somente por seu papel de destaque como a principal empresa do setor da construção civil do Brasil, mas também pelas sucessivas denúncias de corrupção e favorecimento envolvendo a empresa e o grupo político (liderado pelo PMDB – Partido do Movimento Democrático do Brasil) que governou o Estado e o município do Rio de Janeiro nos últimos anos, no âmbito legislativo ou executivo¹³.

Quadro 1: Participação das grandes empreiteiras nos principais contratos públicos de infraestrutura na cidade do Rio de Janeiro, 2013

Obras e contratos públicos	Empreiteiras			
	Odebrecht	OAS	Camargo Correa	Andrade Gutierrez
Linha 4 - Metrô	O	C/O	O	
Teleférico do Alemão	C/O	O		
PAC Alemão	O			O
PAC Manguinhos				
VLT	C/O	C/O	C/O	C/O
Supervia	C			
Maracanã	C/O			O
Parque Olímpico	C/O			C/O
Vila dos Atletas	C/O			
Arco Metropolitano	O	O	O	O
TransOlímpica	C/O	C/O	C/O	C/O
Porto Maravilha	C/O	C/O		
Engenhão	O	O		
Aeroporto Galeão	C/O			
TransBrasil	O	O		
TransCarioca		O		O
TransOeste	O			
Foz Águas 5	C/O			
Fábrica de Escolas	O			
Novo Joá	O			
Museu do Amanhã	O			
Barcas S/A			C	C

Nota: (C) Controle de operações; (O) Participação nas obras

Fonte: Elaboração própria, com base em dados do Relatório Anual da Comissão de Direitos Humanos e Cidadania da ALERJ, em 2013.

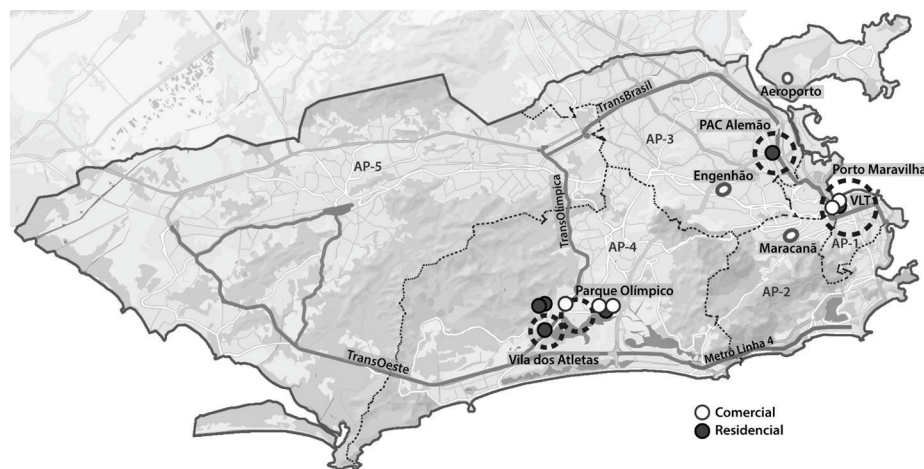
12 Informações extraídas do site do grupo <http://odebrecht.rio/>. Acesso em: 12 fev. 2016

13 Segundo reportagem intitulada “Lava Jato acha superplanilha da Odebrecht com valores para 279 políticos e 22 partidos”, do jornal *Estado de São Paulo*, em 23 de março de 2016, o suposto sistema clandestino de financiamento de campanhas eleitorais envolveu centenas de políticos e dezenas de partidos, entre os quais, Eduardo Paes, Luiz Fernando Pezão, Sérgio Cabral, Jorge Picciani e outras figuras públicas notáveis da política do Estado do Rio de Janeiro.

Com as repercussões das investigações da Operação Lava Jato, foram descobertos esquemas de corrupção envolvendo importantes intervenções urbanas propagadas como um legado dos megaeventos, por exemplo, a reforma do Estádio do Maracanã¹⁴ e o Porto Maravilha, principal projeto urbanístico da Prefeitura, com o processo licitatório e de financiamento, através da Caixa, sob suspeita¹⁵.

No entanto, a Odebrecht vem atuando com destaque no Rio de Janeiro não somente através de grandes obras públicas. Após a criação da Odebrecht Realizações Imobiliárias em 2007, a empresa passou a investir mais no ramo da incorporação e construção. O grupo lançou mais de 4 mil unidades em variados usos, segmentos de renda e localizações na cidade. Como demonstrado na Figura 2, a maioria dos seus projetos foi implementada nas mesmas áreas das intervenções urbanísticas promovidas pelo grupo. Nesses casos, a terra pública foi repassada para a iniciativa privada como forma de compensação financeira aos seus investimentos. Por exemplo, a construção dos edifícios comerciais no Porto Maravilha (AP1), do conjunto habitacional no PAC do Alemão na zona norte (AP3) e do condomínio de luxo (Vila Olímpica dos Atletas) no Parque Olímpico, na Barra (AP4).

Figura 2: Mapa de grandes obras e empreendimentos lançados pelo grupo Odebrecht (2009-2015)



Fonte: Elaboração própria, com base nos dados da Gerência de Informações Urbanísticas da SMU-Secretaria Municipal de Urbanismo e ADEMI/RJ.

Nota: AP1: Porto, Centro e São Cristóvão; AP2: Botafogo, Copacabana, Rocinha e Tijuca; AP3: Ilha do Governador, Ramos, Penha, Inhauma, Meier, Irajá, Anchieta, Pavuna, Jacarezinho, Complexo do Alemão, Maré e Vigário Geral; AP4: Barra da Tijuca, Jacarepaguá e Cidade de Deus; AP5: Bangu, Campo Grande, Santa Cruz e Guaratiba.

GRUPO CARVALHO HOSKEN

Fundada pelo engenheiro Carlos Fernando de Carvalho, na cidade do Rio de Janeiro em 1951, a Carvalho Hosken começou como empreiteira de obras públicas, atuando em todo o país. Nas décadas seguintes, a empresa entrou no setor imobiliário a partir da construção de empreendimentos residenciais destinados aos segmentos de média e baixa renda, com financiamento via recursos públicos¹⁶. Inicialmente, os conjuntos habitacionais construídos pela empresa eram financiados pelos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP), em seguida, pelo extinto Banco Nacional de Habitação (BNH), cuja primeira

¹⁴ “Ex-executivos da Andrade acusam Cabral de receber mesada de propina”, jornal *O Globo* de 13 de maio de 2016.

¹⁵ Informação extraída de reportagem do Portal UOL em 22 de março de 2016, intitulada “Lava Jato aponta propina em 2ª obra mais cara da Olimpíada”.

¹⁶ Informações extraídas das seguintes fontes: “Assinados os contratos para a construção do prédio da Prefeitura de Volta Redonda”, *Correio da Manhã*, 4 de maio de 1957; “Rodovia Lucio Meira – BR-57-RJ”, *Diário Carioca*, 31 de janeiro de 1958; “Porto Alegre inaugura penitenciária”, *Diário Carioca*, 1º de fevereiro de 1959; “IAPETC constrói apartamento”, *Diário Carioca*, 4 de fevereiro de 1964; “IPASE vai construir em Jacarepaguá”, *Diário Carioca*, 25 de fevereiro de 1964; “CEPE-1 escolhe firma para construir apartamentos de 14 andares na Cidade Nova”, *Jornal do Brasil*, 21 de novembro de 1964; “Belém moderna aponta para o céu”, revista *O Cruzeiro*, 21 de setembro de 1968; “COHAB fluminense começa a entregar 2400 casas dentro de dez meses”, *Jornal do Brasil*, 9 de agosto de 1969; “Manaus tem alfândega de 18 andares”, revista *O Cruzeiro*, 29 de novembro de 1972.

presidente, Sandra Cavalcanti (ex-secretária de serviços sociais no governo de Carlos Lacerda, 1960-1965), notabilizou-se como uma das figuras centrais para a concepção de uma política sistemática de remoções de favelas na zona sul do Rio de Janeiro. Os valiosos terrenos expropriados proporcionaram ao capital imobiliário novas fronteiras de produção, beneficiando dentre outras companhias, a Carvalho Hosken, da qual Sandra Cavalcanti tornou-se funcionária após sua saída do governo¹⁷.

Na década de 1970, a Carvalho Hosken iniciou sua especialização no segmento de alta renda, com empreendimentos residenciais nos bairros mais caros da cidade, apostando na concepção de um produto exclusivo. Com o esgotamento de terrenos com custos acessíveis nas áreas mais valorizadas que possibilitassem um elevado ganho de incorporação, a empresa buscou novas áreas para a expansão do seu capital. Em 1973, por meio de sucessivas transações controversas, a Carvalho Hosken adquiriu latifúndios urbanos na região da Baixada de Jacarepaguá, com a compra da Barra da Tijuca Imobiliária S.A. e da Imobiliária Curicica. Segundo Cardoso (1987, p. 234), “[o] resultado destas operações é um patrimônio de cerca de 12 milhões de m², na região, em terras que abrigam [...] elevado índice de densidade de ocupação”.

De acordo com Consentino (2015), outros três grandes proprietários de terra da Barra da Tijuca – Pasquale Mauro, Tjong Hiong Oei (ESTA S.A.) e Múcio Athayde (Grupo Desenvolvimento) – tiveram estratégias semelhantes ao apostar nessa região como uma nova fronteira de apropriação do mercado imobiliário. Tal apropriação foi possibilitada pelos novos parâmetros urbanísticos e edilícios do Plano Piloto concebido pelo urbanista Lúcio Costa, encomendado pelo governador Negrão de Lima (1965-71).

A origem do patrimônio dos “donos da Barra” remonta a uma polêmica transição sucessória que perdura desde o século XIX. Ao longo dos anos, foram negociados e loteados milhões de hectares sem qualquer controle dos cartórios e sem demarcações precisas dos terrenos, inclusive contrariando decisões judiciais. Embora as grandes propriedades estejam aparentemente consolidadas em nome de poucos donos, ainda há inúmeras disputas judiciais questionando a legalidade desse processo.

Apesar de uma série de denúncias de ilícitos cometidos por esses grupos, a concentração fundiária da Baixada de Jacarepaguá criou o seletivo grupo de bilionários que se mantém no período atual. Em 1981, Carlos Carvalho foi apontado como o homem mais rico do Brasil¹⁸; em 2015, reapareceu na 13ª posição¹⁹, com uma fortuna líquida de US\$ 4,2 bilhões. Muitos empreendimentos foram construídos no enorme banco de terras da Carvalho Hosken, porém, a fortuna é mensurada principalmente pelo que ainda há disponível para construção na região.

Diferentemente das maiores empresas do setor imobiliário do país, a Carvalho Hosken S.A. optou por seguir sob controle familiar. Além do patriarca, os outros sócios da empresa são seus dois filhos, Carlos Fernando Andrade de Carvalho e Carlos Felipe Andrade de Carvalho. Segundo demonstrações financeiras, em 2014, a empresa possuía um patrimônio líquido de mais de R\$ 15,2 bilhões, sendo cerca de R\$ 1,2 bilhão em imóveis a comercializar, concluídos ou em fase de construção. Em toda sua história, já foram comercializados mais de 30 mil unidades residenciais e ainda restam, de acordo com os empresários, entre 2,5 e 4 milhões de m² em terrenos para elaboração de novos projetos.

Embora possua uma receita bruta anual de cerca de R\$ 300 milhões, o grupo Carvalho Hosken não aparece entre os maiores do setor. Esses expressivos números

17 Informação extraída das seguintes reportagens: “Sandra nega pressão para atrasar a Carta”, *Jornal do Brasil*, 27 de março de 1975; e “A professora quer ensinar ao estado todo”, *Jornal do Brasil*, 26 de julho de 1981.

18 “Os supermillionários: Carlos Carvalho o homem mais rico do Brasil”, revista *Veja*, 17 de junho de 1981.

19 “Dono de empreiteira se torna 13ª pessoa mais rica do Brasil”, revista *Exame*, 24 de agosto de 2015.

certamente justificariam a presença da empresa nos *rankings* nacionais e regionais estipulados pela CBIC. Do mesmo modo, a ausência de informações sobre ela ocorre quando analisados os dados da ADEMI/RJ a respeito da produção imobiliária na cidade do Rio de Janeiro. No levantamento feito nessa última, desde 1995, constam apenas alguns empreendimentos em que a empresa articulou-se com outras.

Por não possuir capital aberto, o grupo não necessita demonstrar seus resultados para atrair investidores. Seu grande ativo continua sendo o enorme estoque de terras. Na Figura 3, pode-se observar que, além dos lotes vazios nos bairros planejados já lançados, existem outras vastas áreas ainda não ocupadas ou sequer incorporadas. Todas elas servidas pelos projetos de mobilidade urbana dos corredores viários (TransOlimpica, TransOeste e TransCarioca) construídos pela prefeitura.

Figura 3: Mapa dos empreendimentos da Carvalho Hosken e seu banco de terras na zona oeste carioca



Fonte: Elaboração própria, com base nos dados da ADEMI/RJ e da reportagem “Justiça é que vai dizer quem são os reis da Barra”, publicada no *Jornal do Brasil*, em 02 de agosto de 1981.

A atuação da Carvalho Hosken na Barra da Tijuca iniciou-se com empreendimentos que visavam a atrair a classe média-alta, vendendo um novo estilo de vida com apartamentos mais amplos. Segundo a empresa, o bairro seria a zona sul “passada a limpo”, sem violência e desordem, onde se poderia contar apenas com a “boa vizinhança”.

A partir da década de 1980, a consolidação do bairro da Barra da Tijuca foi o foco do grupo. Com isso, ela começou a dedicar-se à realização de projetos, preponderantemente, a megaempreendimentos de condomínios fechados. Nos terrenos que permaneciam vazios, a Carvalho Hosken, assim como outras companhias, entravam com a licença prévia apenas com o intuito de garantir o direito de construir no futuro, com base em uma legislação mais permissiva. Dessa forma, além dos conflitos fundiários, a atuação do mercado imobiliário na região foi marcada por disputas que envolviam o potencial construtivo dos terrenos.

Lançado no início da década de 1990, logo após o anúncio da construção da Linha Amarela, o primeiro “bairro planejado” foi o Rio 2, fruto de uma parceria en-

tre a Carvalho Hosken, construtora e proprietária do terreno, e a Encol, construtora e incorporadora. No entanto, após dificuldades financeiras e falência da parceira, a Carvalho Hosken foi obrigada a assumir a totalidade da construção nessa primeira fase do empreendimento. Nas etapas seguintes, buscou outras empresas para assumir o investimento conjuntamente, como a Calper, CHL, Mozak, Rossi, CR2, Helbor, Cyrela, Pactual e Calçada.

Seguindo a mesma estratégia, a Carvalho Hosken lançou, em 2002, o projeto de condomínio de luxo Península. A proposta do empreendimento ocupou uma grande área verde, ambientalmente frágil, e gerou diversas polêmicas. Depois de sucessivas reviravoltas no processo, a empresa venceu a disputa pela construção de centenas de edifícios de 18 pavimentos em decisão final da justiça. O empreendimento contou com a parceria de diversos outros promotores imobiliários (Calçada, Cyrela, Opportunity, Gafisa, Multiplan, Canopus, Via, Comasa, Rio Massa, MDL e Cycorhp). Em seguida, apostando no conceito dos bairros planejados, foi criado o empreendimento Cidade Jardim (em 2006), com as empresas Cyrela, Helbor e CR2, e, posteriormente, o Centro Metropolitano (em 2008), com a Cyrela.

Interessante observar a articulação que se repete nas fases de incorporação, construção e comercialização desses grandes empreendimentos. Proprietária do terreno, a Carvalho Hosken, em busca de um investimento maior de capital, costuma associar-se a outras empresas para que estas possam construir os edifícios e comercializar suas unidades. Apenas em 2010, o grupo criou uma imobiliária própria, CH Barra Consultoria Imobiliária Ltda. No caso dos bairros planejados, grandes glebas servem de reserva para futura incorporação, conformando um mecanismo especulativo, de controle de oferta e de expectativa de maiores ganhos futuros.

Desde os anos 2000, o grupo Carvalho Hosken passou a investir na relação de parceria com o poder público para a consolidação da Barra da Tijuca como o maior polo de crescimento imobiliário da cidade. A empresa passou a executar intervenções paisagísticas, de iluminação pública, anéis viários, dragagem da lagoa, sistema de captação de esgoto, dentre outras obras, com o objetivo de valorizar os próprios empreendimentos. Em certos casos, a empresa foi obrigada a executar as obras como medida de compensação, porém, foram propagandeadas como um benefício da companhia concedido ao bairro, devido a uma suposta ausência do Poder Público.

Sob tais circunstâncias, surge a imagem de Carlos Carvalho como o grande mecenas da Barra da Tijuca. O empresário, além de promover as intervenções urbanísticas, doou do monumento dos Jogos Panamericanos até viaturas e estande de tiros ao batalhão policial local. Carlos Carvalho foi uma das poucas figuras chamadas para compor o Conselho da Cidade, fórum auxiliar de revisão e acompanhamento do Plano Estratégico da Prefeitura, tanto na gestão de Cesar Maia quanto na de Eduardo Paes. Sua empresa foi uma das principais financiadoras das campanhas eleitorais de ambos.

Em 2009, quando o ex-subprefeito dos bairros da Barra da Tijuca e Jacarepaguá, Eduardo Paes, historicamente ligado aos interesses do setor imobiliário local, tomou posse como prefeito do Rio de Janeiro, a empresa ganhou ainda mais notoriedade. Naquele mesmo ano, com a eleição do Rio de Janeiro como cidade-sede dos Jogos Olímpicos 2016, a Carvalho Hosken foi uma das principais beneficiadas. A implantação dos corredores viários (BRTs) e a proposta de concentração da maioria dos equipamentos para o evento na região da Barra favoreceram, sobretudo, o grande proprie-

tário de terras, que também se beneficiou com a realização de duas PPPs diretamente ligadas aos Jogos Olímpicos.

No caso da PPP da Vila Olímpica, enquanto a prefeitura foi encarregada de investir nas intervenções de infraestrutura, a Odebrecht e a Carvalho Hosken, com financiamento de R\$ 2,33 bilhões da Caixa, ficaram responsáveis por construir em uma área de cerca de 900 mil m², 31 prédios, totalizando 3.604 apartamentos da Vila dos Atletas²⁰. Com o término do evento internacional, esse empreendimento passou a ser comercializado como de alto luxo, chamado Ilha Pura, com expectativa de render cerca de R\$ 4 bilhões em vendas. Quando questionado sobre o legado social da operação, em entrevista à BBC, em 11 de agosto de 2015, intitulada “Como é que você vai botar o pobre ali, diz bilionário dono da Barra”, Carlos Carvalho classificou a iniciativa da seguinte forma:

nós achamos que isso é que é fazer o lado social: ter a inteligência de gerar conforto para aqueles que podem usufruir dele. Se não as pessoas ficam só desejando, mas nunca chegam lá. Temos que fazer com que aquilo seja um encantamento, que faça com que muitas pessoas melhorem de vida para poderem usufruir. A Ilha Pura vai ter os Jardins do Rei. Nós vamos transformar todo mundo em rei.

No que diz respeito à outra PPP, a Carvalho Hosken compõe o consórcio Rio-Mais, junto com os grupos Odebrecht S.A. e Andrade Gutierrez, vencedor da licitação para construir o Parque Olímpico com o financiamento da Caixa de R\$ 1,4 bilhões²¹. A grande área que era ocupada pelo Autódromo de Jacarepaguá e por moradores da Vila Autódromo abrigou um hotel, um centro de imprensa e diversos equipamentos esportivos. Encerrados os jogos, esse imenso terreno doado pelo Poder Público foi convertido em um enorme condomínio. Ao contrário do que foi proposto por um projeto vencedor de concurso internacional para o local, a Vila Autódromo foi quase totalmente removida. Dentre as quase 700 famílias que viviam ali, menos de 30 ainda permanecem na comunidade através de muita resistência. Embora com grande estoque de terras, para o empresário, a eliminação dos indesejáveis continua sendo uma condição primordial para a valorização pretendida da Barra da Tijuca.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste artigo, foram enfatizadas as potencialidades do referencial analítico dos grupos econômicos para o entendimento das complexas lógicas dos processos político-econômicos de urbanização múltipla, desigual e socialmente injusta. A análise das trajetórias de atuação dos grupos econômicos Odebrecht S.A. e Carvalho Hosken na cidade do Rio de Janeiro buscou compreender e identificar suas estratégias de acumulação urbana. Apesar de suas distintas estruturação organizacional e atuação escalar, esses grupos foram escolhidos por sua centralidade na acumulação urbana da cidade do Rio de Janeiro. Historicamente, foram responsáveis pela realização de grandes obras de infraestrutura e pela orientação dos vetores de incorporação imobiliária e, mais recentemente, pela construção dos equipamentos esportivos e dos demais projetos estruturantes para os megaeventos.

²⁰ “Imóveis da Vila dos Atletas sofrem reformas e serão entregues em junho”, *Valor Econômico*, 19 de março de 2017.

²¹ “Caixa libera financiamento de R\$ 1,4 bilhão para Parque Olímpico”, *O Globo*, 2 de junho de 2015.

Desse modo, foi possível observar como os dois grupos econômicos não apenas se beneficiaram amplamente das políticas de crescimento e de infraestrutura e da valorização imobiliária delas resultante, mas também atuaram intensamente na imposição de mudanças regulatórias e institucionais favoráveis a seus interesses. Isso ocorreu especialmente por meio de relações *não republicanas* com o setor público, denunciadas por operações judiciais.

Além do lucro com as grandes intervenções urbanas, foram beneficiados pelos efeitos sobre a valorização do solo e preços imobiliários. Em suas operações, aliaram-se a promotores imobiliários locais e, em alguns casos, representaram uma fração considerável dos proprietários fundiários. Com isso, destacou-se sua centralidade na articulação e coordenação de estratégias de diversos agentes da produção do espaço urbano. Do mesmo modo, a análise permitiu observar como os grupos econômicos moldam o padrão da acumulação urbana e ao mesmo tempo adaptam-se às dinâmicas locais.

Entretanto, algumas particularidades na estruturação organizacional e na atuação desses dois grupos foram observadas.

No caso da Odebrecht, trata-se de uma holding familiar, principal grupo da construção civil do país, cuja atuação se expande ao longo do tempo para múltiplas escalas espaciais, desde a internacional até a local/intraurbana. Em sua trajetória, foram centrais os contratos públicos para a construção de obras de infraestrutura. No período mais recente, sua atuação foi ampliada para diferentes segmentos, tais como agroindústria, imobiliário, transporte, defesa e tecnologia e concessões públicas. Diante dos objetivos deste artigo, cabe destacar que suas estratégias de acumulação urbana foram intensificadas nesse mesmo período. Embora tenha realizado importantes obras urbanas em períodos anteriores no Rio de Janeiro, recentemente, esse grupo tornou-se responsável por Operações Urbanas Consorciadas, concessionárias de transportes, obras de saneamento, arenas esportivas, dentre outras atividades. Conforme demonstrado, participou de vários contratos públicos que envolveram as principais intervenções urbanas da cidade. Para tal, foram importantes os consórcios com outros grupos, o acesso a financiamento via bancos públicos (BNDES e Caixa), a influência política substanciada em PPPs e as concessões, bem como o financiamento de campanhas políticas. Também ampliou investimentos no ramo da incorporação e construção imobiliária, articulando-se, inclusive, ao outro grupo estudado, Carvalho Hosken.

O grupo Carvalho Hosken, por sua vez, diferentemente dos demais do setor imobiliário no país, segue sob controle familiar, é especializado no segmento de empreendimentos residenciais de alta renda e tem atuação na escala local. Em sua trajetória na cidade do Rio de Janeiro, tendo em vista seus negócios principais, destacam-se o conhecimento do mercado e a influência sobre o jogo político local, conferindo-lhe capacidade estratégica de antecipar vetores prospectivos do crescimento de parte significativa do tecido urbano da cidade. Entretanto, a acumulação de amplo estoque de terras na zona oeste carioca é a estratégia mais significativa. Como proprietário dos terrenos, esse grupo costuma associar-se a outras empresas na construção dos edifícios e comercialização de suas unidades. Seu enorme banco de terras funciona como reserva para futura incorporação, constituindo-se em importante mecanismo de controle e de ganhos especulativos.

Em ambos os casos, foram ilustrados aspectos importantes do conceito de grupo econômico como centro de poder, para dentro e para fora do grupo. Dentre os mais relevantes, estão as relações com o Estado, as quais foram mais de estímulos à acumu-

lação urbana dos grupos econômicos do que de limitações, muitas vezes, transbordando as fronteiras entre o lícito e o ilícito. Apesar da identificação das particularidades dos grupos, predominaram práticas e lógicas fundiárias e patrimonialistas, em consonância com a trajetória histórica da acumulação capitalista no Brasil. Certamente, os casos analisados neste artigo demandam estudos futuros mais aprofundados, considerando tanto a centralidade do grupo Carvalho Hoskem na produção do espaço carioca como os desdobramentos das operações judiciais enfrentadas pelo grupo Odebrecht para sua estratégia de acumulação urbana.

Por fim, cabe considerar o caráter desigual e injusto desse ciclo de acumulação urbana pautado pela atuação desses grupos econômicos. O mapa das remoções forçadas de população coincidiu com o das grandes intervenções urbanas e dos lançamentos imobiliários. Embora não seja a proposta central de abordagem deste artigo, é preciso ressaltar que isso ocorreu em uma metrópole já bastante desigual e segregada em termos socioespaciais, na qual são muito acirradas as disputas em torno do ambiente construído.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABRAMO, P. *A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana*. Dissertação (Mestrado)–IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, 1988.
- ARANTES, O. Uma estratégia fatal: A cultura nas novas gestões urbanas. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. *A cidade do pensamento único*. Desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000, p.11-73.
- BRENNER, N.; SCHMID, C. La “era urbana” en debate. *Eure*, v. 42, n. 127, 307-339, set. 2016.
- CAMPOS, P. H. P. *Estranhas catedrais: as empreiteiras brasileiras e a ditadura civil-militar, 1964-1988*. Niterói: Editora da UFF, 2014.
- CAPEL, H. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. *Revista de Geografía*, Barcelona, v. VII, n. 1-2, p. 19-56, 1974.
- CARDOSO, A. L. O espaço do capital: A Barra da Tijuca e a grande promoção imobiliária. In: RIBEIRO, L. C. Q. *Produção Imobiliária e uso do solo urbano: estudos das relações entre capital e propriedade*. Rio de Janeiro: IPPUR/ UFRJ, 1987.
- COSENTINO, R. *Barra da Tijuca e o projeto olímpico: a cidade do capital*. Dissertação (Mestrado)–IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, 2015.
- COX, K. Revisiting ‘the city as a growth machine’ *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, v. 10, n. 3, 14, p. 391-405, oct, 2017.
- FIX, M. A. B. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese (Doutorado) – IE/UNICAMP, Campinas, SP, Brasil, 2011.
- GONÇALVES, R. Grupos econômicos: uma análise conceitual e teórica. *Revista Brasileira de Economia*, v. 45, n.4, p. 489-656, out./dez. 1991.
- HARVEY, D. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: HUCITEC, 1980.
- LOGAN, J. R.; MOLOTCH, H. *Urban Fortunes: the political economy of place*. Berkeley: University of California Press, 1987.
- MARQUES, E. De volta aos capitais para melhor entender as políticas urbanas. *Novos Estudos Cebrap*, v. 35, n. 2, p.15-33, julho 2016.
- MOLOTCH, H. L. City as a Growth Machine. *American Journal of Sociology*, 82, n.2, p.226-238, 1976.
- OXFAM. *A distância que nos une*. Um retrato das desigualdades brasileiras. OXFAM Brasil, 2017.

Lucas Faulhaber é Arquiteto Urbanista, Mestre em Planejamento Urbano e Regional pelo IPPUR/UFRJ.
E-mail: lucas.faulhaber@gmail.com

ORCID: orcid.org/0000-0001-8675-4871

Hipólita Siqueira é Economista, Doutora em Desenvolvimento Econômico pelo IE/UNICAMP, Professora do IPPUR/UFRJ.
E-mail: hipolitaufjr@gmail.com

ORCID: orcid.org/0000-0003-0716-9004

Artigo recebido em 02 de junho de 2018 e aprovado para publicação em 13 de fevereiro de 2019.

Artigo licenciado sob Licença Creative Commons (CC-BY).

- PORTUGAL, J. P. (Coord.) *Grupos econômicos: expressão institucional da unidade empresarial contemporânea*. São Paulo: FUNDAP/IESP, 1994.
- RIBEIRO, L. C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.
- RIBEIRO, L. C. Q. (Ed.). *A metrópole do Rio de Janeiro na transição da ordem urbana brasileira: 1970/2010*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- ROYER, L. O. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. São Paulo: AnnaBlume Editora, 2014.
- SÁNCHEZ, F.; BRODEHOUX, A.M. Mega-events and urban regeneration in Rio de Janeiro: planning in a state of emergency. *International Journal of Urban Sustainable Development*, v. 5, n.2, p. 132-153, 2013.
- TAVARES, M. C. T. *Acumulação de capital e industrialização no Brasil*. Campinas: Editora da Unicamp, 1986.
- TOPALOV, C. *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México: Edicol, 1979.