

Financeirização e metropolização do espaço:  
imobiliário e infraestruturas sob domínio  
de Grandes Grupos Econômicos

Copyright © Beatriz Rufino, Isadora Borges e Vinicius Nakama  
(Organizadores), 2023

*Todos os direitos reservados e protegidos pela Lei nº 9.610, de 19/02/1998.  
Nenhuma parte deste livro pode ser reproduzida ou transmitida, sejam quais forem  
os meios empregados, sem a autorização prévia e expressa das organizadoras.*

EDITOR João Baptista Pinto  
PROJETO GRÁFICO Jenyfer Bonfim  
CAPA Jenyfer Bonfim  
REVISÃO Rita Luppi

CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO  
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ

---

F528

Financeirização e metropolização do espaço: imobiliário e infraestruturas sob domínio de grandes grupos econômicos / organização Beatriz Rufino, Isadora Borges, Vinicius Nakama. - 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2023.

446 p. : il. ; 15,5x23cm.

Inclui bibliografia

ISBN 978-85-7785-843-9

1. Planejamento territorial urbano. 2. Produção imobiliária. 3. Grupos econômicos. 4. Reestruturação urbana. I. Rufino, Beatriz. II. Borges, Isadora. III. Nakama, Vinicius.

23-82855

CDD: 378.098161

CDU: 378(815.6)

---

Gabriela Faray Ferreira Lopes - Bibliotecária - CRB-7/6643

LETRA CAPITAL EDITORA  
Tels: (21) 3553-2236/2215-3781  
[vendas@letracapital.com.br](mailto:vendas@letracapital.com.br)

Beatriz Rufino  
Isadora Borges  
Vinicius Nakama

ORGS.

Financeirização e metropolização do  
espaço: imobiliário e infraestruturas sob  
domínio de Grandes Grupos Econômicos

LETRAPITAL



*Conselho Editorial*  
*Série Letra Capital Acadêmica*

Ana Lole (PUC-Rio)  
Beatriz Anselmo Olinto (Unicentro-PR)  
Carlos Roberto dos Anjos Candeiro (UFTM)  
Claudio Cezar Henriques (UERJ)  
Ezilda Maciel da Silva (FAAO)  
João Luiz Pereira Domingues (UFF)  
João Medeiros Filho (UCL)  
Leonardo Santana da Silva (UFRJ)  
Luciana Marino do Nascimento (UFRJ)  
Maria Conceição Monteiro (UERJ)  
Maria Luiza Bustamante Pereira de Sá (UERJ)  
Michela Rosa di Candia (UFRJ)  
Olavo Luppi Silva (UFABC)  
Orlando Alves dos Santos Junior (UFRJ)  
Pierre Alves Costa (Unicentro-PR)  
Rafael Soares Gonçalves (PUC-Rio)  
Robert Segal (UFRJ)  
Roberto Acízelo Quelhas de Souza (UERJ)  
Sandro Ornellas (UFBA)  
Sergio Azevedo (UENF)  
Sérgio Tadeu Gonçalves Muniz (UTFPR)

APOIO

---



# Sumário

Apresentação.....	7
<i>Beatriz Rufino</i>	
Imobiliário e infraestrutura sob domínio de grandes grupos econômicos: notas iniciais .....	9
<i>Beatriz Rufino, Isadora Borges e Vinicius Nakama</i>	
Parte 1 - Reestruturação econômica dos Grandes Grupos Econômicos e sua ação política.....	25
Grandes grupos econômicos na produção do espaço: um olhar sobre a atuação imobiliária do Grupo Votorantim.....	26
<i>Beatriz Rufino</i>	
As grandes incorporadoras, o segmento econômico e a desconstrução da promoção pública habitacional.....	57
<i>Isadora Borges e Beatriz Rufino</i>	
Associações políticas na provisão de infraestruturas: a ABDIB na reestruturação capitalista .....	91
<i>Cristina Wehba, Raphael Brito Faustino e Victor Iacovini</i>	
União de gigantes da construção: a Associação Brasileira de Incorporadoras (ABRAINCO) como ator político na financeirização da produção imobiliária .....	121
<i>Beatriz Rufino</i>	
Grandes Grupos Econômicos e Associações de Classe no setor imobiliário e de construção: um posicionamento no debate latino-americano recente .....	153
<i>Ivana Socoloff e Luciana Royer</i>	
Parte 2 - Estratégias e instrumentos de acumulação: valorização e capitalização na produção do espaço .....	169
Financiamento das infraestruturas no capitalismo patrimonial: a emergência de processos de capitalização no metrô de São Paulo .....	170
<i>Ana Lígia de Carvalho Magalhães</i>	
Os significados da infraestrutura nos negócios imobiliário-financeiros: reflexões a partir de três empreendimentos liderados pela Odebrecht .....	188
<i>Cristina Wehba e Beatriz Rufino</i>	

Grandes Grupos Econômicos, o Valor do Dinheiro no Tempo (TVM) e as transformações recentes na incorporação imobiliária: o caso do empreendimento Reserva Raposo .....	215
<i>Isadora Borges</i>	
A instrumentalização financeira do espaço: Fundos de Investimento Imobiliário como estruturas de capital fixo.....	240
<i>Vinicius Nakama</i>	
Os instrumentos de capitalização na produção do espaço ....	262
<i>Paulo Cesar Xavier Pereira e Lucia Shimbo</i>	
<b>Parte 3 - Financeirização e Reestruturação</b>	
<b>Imobiliária na metrópole de São Paulo .....</b>	<b>277</b>
As grandes incorporadoras no novo ciclo de expansão imobiliária (2017-2022): modelando a cidade-investimento na reconcentração da produção em São Paulo .....	278
<i>Beatriz Rufino, Isadora Borges e Beatriz Colpani</i>	
Os Fundos de Investimento Imobiliário na reestruturação ampliada da metrópole de São Paulo. ....	312
<i>Vinicius Nakama</i>	
O tradicional e o novo: agentes imobiliários na produção do espaço nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana .....	330
<i>Isabela Santos e Livia Prazim</i>	
Entre a crise imobiliária e a renovação dos instrumentos urbanos: o “lugar” das Operações Urbanas nas margens do rio Pinheiros no pós-PDE 2014 .....	357
<i>Nathalia Pimenta</i>	
Projeto Urbano e concepção privada da cidade no caso Vila Leopoldina: subordinação das lutas pela fragmentação do urbano .....	379
<i>Débora Bruno, Mariana Yoshimura e Victor Corrêa e Sá</i>	
Grandes grupos econômicos nas fronteiras de capitalização e reestruturação do espaço: a atuação do Banco BV a partir de um Fundo Imobiliário .....	406
<i>Beatriz Silva Colpani</i>	
Considerações sobre a recente a produção imobiliária em São Paulo: conflito e contradição entre a indústria da propriedade e a relação corpo-cidade-natureza .....	425
<i>Guilherme Moreira Petrella e Luciana Nicolau Ferrara</i>	
Sobre os autores .....	440

## APRESENTAÇÃO

*Beatriz Rufino*

**E**ste livro apresenta os resultados do Projeto de Pesquisa “Imobiliário e infraestruturas sob domínio de Grandes Grupos Econômicos: financeirização e metropolização do espaço na São Paulo do século XXI” desenvolvido entre junho de 2020 e novembro de 2022, com financiamento da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) por meio da modalidade Auxílio Regular (processo 2019/18881-0).

A profunda reorganização dos setores empresariais com atuação na produção do espaço evidenciada ao longo do século XXI deu relevo ao crescente papel dos Grandes Grupos Econômicos. Protagonistas em grandes incorporações imobiliárias, em processos de privatização de infraestruturas e no desenho de grandes fundos de investimento, a ação dessa forma particular de organização de capital tem assegurado crescentes níveis de coordenação das transformações espaciais, questionando a pertinência de separação das análises da produção imobiliária e das infraestruturas. Tomando a frente em sofisticados processos de centralização de capital, tanto no aperfeiçoamento dos mecanismos de captura do fundo público, como no desenvolvimento de novas formas de associação com o capital financeiro internacional, a atuação desses grupos nos permitiu iluminar importantes articulações entre os processos de financeirização e metropolização.

Os avanços alcançados ao longo da pesquisa nos motivaram a organizar esta obra, que reúne as contribuições da responsável pelo projeto, de pesquisadores em distintos níveis de formação (Doutorado, Mestrado e Iniciação Científica) e dos professores convidados, participantes como pesquisadores associados do projeto. Privilegiando as dinâmicas evidenciadas na metrópole de São Paulo, os diversos capítulos procuram dis-

cutir por meio de distintos recortes de pesquisa e abordagens como a ação de Grandes Incorporadoras, Empreiteiras e Grupos Industriais além de serem determinantes na condução de importantes transformações no espaço metropolitano, tornam-se chaves na compreensão de aspectos particulares do avanço da financeirização no Brasil.

Esse livro não seria realizado sem um enorme esforço coletivo. Assim, gostaria de agradecer primeiramente à Isadora Borges e Vinícius Nakama, que assumiram comigo a tarefa de organizar todo o processo de edição desta obra. Amplio também meus agradecimentos a todos os autores pelo enorme comprometimento em integrar este projeto e colaborar nessa construção coletiva. Agradeço de maneira particular aos professores e amigos: Paulo Cesar Xavier Pereira (FAU-USP), Luciana Ferrara (CECS-UFABC), Guilherme Petrella (IC-UNIFESP), Lúcia Shimbo (IAU-USP), Ivana Socoloff (UBA), Luciana Royer (FAU-USP) e Beatriz Miotto (CECS-UFABC). Como pesquisadores associados deste projeto, acompanharam o conjunto de discussões apresentadas em uma série de seminários e oficinas, enriquecendo sobremaneira as reflexões teóricas e análises empíricas. Muitas das discussões foram consolidadas nos capítulos por eles elaborados na abertura de cada uma das partes deste livro.

Agradeço também aos apoios institucionais e financeiros da FAU-USP, Capes, CNPq e FAPESP. O suporte recebido pela FAU-USP foi fundamental para a execução do Projeto de Pesquisa, incluindo as bolsas de Iniciação Científica do Programa PUB. As bolsas da Capes e CNPq viabilizaram o desenvolvimento de pesquisas de Iniciação Científica e Doutorado. Os recursos oriundos da FAPESP, além de suportarem o desenvolvimento de toda a pesquisa, permitiram ainda a edição e impressão do livro.

# Imobiliário e infraestrutura sob domínio de grandes grupos econômicos: notas iniciais

*Beatriz Rufino*  
*Isadora Borges*  
*Vinicius Nakama*

Muito tem se discutido sobre as transformações no imobiliário e sua relação com a reestruturação capitalista (De Mattos, 2007; Botelho, 2007). O tema ganhou força em trabalhos que iluminaram as profundas transformações na produção imobiliária e as implicações do domínio das finanças (Fix, 2007; Ribeiro; Diniz, 2017), incluindo os fortes impactos na intensificação dos processos de valorização imobiliária (Rufino, 2017) e endividamento das famílias (Martins, 2011). Na base dessa intensificação imobiliária, a disseminação de políticas públicas habitacionais em diferentes países da América Latina teve papel central ao assegurar financiamentos e outras condições privilegiadas, garantindo assim considerável ampliação do mercado e da atratividade do setor aos investidores financeiros (Shimbo; Rufino, 2019). Simultaneamente, evidenciou-se acelerada “modernização” dos marcos regulatórios, a partir de inovações nos instrumentos financeiros (Royer, 2009) e de transformações no caráter da propriedade imobiliária (Rufino, 2017). Surgem aí os mecanismos de securitização e os fundos de investimentos imobiliários que estenderam as conexões entre produção imobiliária e capital financeiro, permanecendo em crescente expansão mesmo no contexto da crise imobiliária evidenciada a partir de 2014.

Da mesma forma, no caso das infraestruturas, a percepção de importantes mudanças vêm sendo crescentemente debatida, apontando para a transição de um modelo centralizado-estatal para um modelo descentralizado-privatizado a partir dos anos 1990 (Pirez, 1999; Lorrain, 2011). O Estado, assumindo predominantemente a função regulatória, passa a assegurar por meio da privatização e concessão de seus ativos ganhos extraordiná-

rios a agentes privados por meio de monopólios, oligopólios e garantias tarifárias (Pirez, 1999). Articulados a esses processos, constata-se a modernização regulatória do setor, a inserção de novos instrumentos financeiros e, da mesma forma que no imobiliário, um importante papel do Estado ao oferecer financiamentos subsidiados aos investidores privados. Pode-se falar de uma verdadeira metamorfose, com o papel histórico de capital fixo na reprodução ampliada do capital assumido pelas infraestruturas se subordinando às determinações do capital fictício, com as infraestruturas sendo cada vez mais modeladas a partir dos fluxos de renda futuros (Rufino *et al.*, 2021 b).

As intensas transformações na produção imobiliária e de infraestruturas articularam a profunda reorganização dos setores empresariais atuantes na produção do espaço. A percepção dessa reorganização foi inicialmente constatada pelo importante papel assumido pelas grandes incorporadoras nacionais. A consolidação de grandes empresas de incorporação impulsionou um importante processo de centralização do capital no setor imobiliário, principalmente a partir de 2006. Um dos aspectos decisivos nesse processo, já bastante discutidos por relevante bibliografia (Shimbo, 2010; Fix, 2011; Sanfelici, 2010; Tone, 2010), foi a abertura de capital na Bolsa de Valores que consolidou o setor imobiliário como uma respeitável área do mercado de capital com forte atração de investidores estrangeiros (Rocha Lima Jr.; Gregório, 2008). A produção dessas empresas foi novamente impulsionada com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida, em 2009. Pode-se afirmar que as empresas de incorporação assumiram um papel decisivo no controle e coordenação da reprodução do capital no mercado imobiliário residencial, induzindo importantes transformações no volume, características e valorização dos produtos imobiliários e impondo significativos movimentos no sentido de expansão territorial e diversificação dos produtos para diferentes faixas de renda. Paralelamente, essas incorporadoras passaram também a ampliar sua atuação, constituindo empresas específicas para atuar na venda e na gestão de propriedades, se especializando em braços autônomos direcionados a produtos imobiliários particulares.

Um olhar mais aproximado sobre a reorganização empresarial no âmbito da produção imobiliária na Região Metropoli-

tana de São Paulo (RMSP), além de reforçar a centralidade das grandes incorporadoras, mostrou um quadro de reestruturação empresarial mais diverso, caracterizado pela atuação das grandes empreiteiras nacionais no imobiliário, e pela participação de grandes grupos industriais-financeiros na viabilização de grandes complexos imobiliários (Rufino; Faustino; Wehba, 2021b).

As maiores empreiteiras nacionais<sup>1</sup> intensificaram sua atuação na produção imobiliária a partir de 2006, autonomizando braços imobiliários através da constituição de incorporadoras (Rufino, 2017; Wehba, 2017). Ao contrário das grandes incorporadoras nacionais, que abriram capital a partir de 2006, a maioria dos braços imobiliários das empreiteiras permaneceram com o capital fechado. Entretanto, beneficiando-se do porte das empresas principais e do importante movimento de crescimento e diversificação apresentado pelas mesmas desde finais dos anos 1990 (Rufino; Faustino; Wehba, 2021b), essas incorporadoras já surgiram bastante capitalizadas, trazendo importantes inovações ao mercado imobiliário, unindo em muitos casos o desenvolvimento de incorporações imobiliárias a processos de privatização de infraestruturas sob seus controles. A observação desses agentes no setor de infraestrutura mostrou também uma crescente especialização de suas subsidiárias respondendo ao desafio de gestão de serviços como os de transportes e saneamento. Fortemente abaladas pela conjunção da crise econômica-política do país desde 2014 com a operação Lava-Jato, os ativos de infraestrutura dessas grandes empreiteiras nacionais passaram a ser objeto de importantes disputas entre grupos financeiros nacionais e internacionais, marcando o aprofundamento dos processos de financeirização do setor.

A crescente participação de grandes grupos econômicos industriais, embora seja menos visível, tem se mostrado bastante relevante, emergindo em diversos negócios por meio de distintas estratégias. A análise da indústria dos Fundos de Investimento no Brasil mostra uma enorme concentração da administração dos mesmos sob controle de grandes grupos econômicos (Ferreira, 2015; Pessanha, 2019)<sup>2</sup>, sendo essa característica bastante específi-

---

<sup>1</sup> Nos referimos particularmente ao que passou a se chamar “quatro irmãs”: Odebrecht, Camargo Corrêa, Andrade Gutierrez e OAS.

<sup>2</sup> No *ranking* de participação no patrimônio líquido, os cinco maiores administradores de fundo concentram 60% do PL do setor; considerando os 15 primeiros, chega-se

ca do cenário nacional. Participando fortemente na estruturação e administração desses fundos, essas instituições tiveram papel determinante na elevação do montante mobilizado por Fundos de Investimento Imobiliário e de Infraestrutura a partir de 2009 (Ferreira, 2015). A forte capitalização, o controle da administração de fundos de investimentos e a relevante propriedade de ativos patrimoniais (terrenos e imóveis) os colocaram como *players* de grande destaque na produção das cidades.

O poder de muitos desses grupos industriais, alçados a conglomerados internacionais a partir dos anos 1980, tem suas origens nas próprias características do processo de industrialização no Brasil, marcada pela forte concentração em torno de grandes grupos empresariais aglomerados em torno da metrópole paulistana (Cano, 1977; Melo, 1988). Essa dupla concentração (industrial e espacial) dá origem à consistente concentração fundiária. Nos últimos anos, alguns desses conglomerados empresariais têm investido em processos de mapeamento, análise e regularização de suas propriedades, visando à identificação de novas oportunidades de negócio (Rufino, 2023a). Esses grandes grupos econômicos, determinantes no processo de industrialização, tornam-se também chaves da metropolização, destacando-se na definição de processos e produtos na renovação e expansão do território metropolitano.

Desempenhando papéis-chave na definição de políticas de financiamento, e na definição de regulações e instrumentos financeiros e urbanísticos, essas distintas formas empresariais “nacionais” tomam papéis decisivos na inovação das políticas públicas. Ganham relevo e diferenciam-se dos tradicionais agentes da produção do espaço, por aperfeiçoarem no interior de seus projetos uma “engenharia financeira” (Pryke; Allen, 2019) que tem sustentado a ampliação das possibilidades de capitalização de rendas por meio de controle de propriedades mobiliárias e imobiliárias, associando novos instrumentos financeiros com renovados mecanismos de captura do fundo público.

Embora a ação de grandes grupos econômicos se torne cada vez mais visível e relevante na produção do espaço, pouca relevância foi dada a essa problemática e suas implicações no desen-

---

a uma participação no PL de 92%. Outro ponto que chama a atenção é que a grande maioria das instituições financeiras administradoras de fundos de investimentos fazem parte de conglomerados financeiros (Ferreira, 2015).

volvimento de nossas cidades. Para Portugal (1994), o grupo econômico seria por excelência o lócus da circulação do dinheiro, que teria encontrado particular desenvolvimento nas economias emergentes dada a maior vulnerabilidade da economia e consequente dificuldade de financiamento.

Conforme Portugal *et al.* (2004), entendemos a noção de grupo econômico como forma específica de organização do capital, caracterizada pela gestão centralizada dos negócios, atuação produtiva e financeira de grande porte e complexidade, e estruturação produtiva diversificada e descentralizada (Portugal *et al.*, 2004). Pelo poder econômico e político que adquirem nessas economias, esses grupos passam a estabelecer fortes relações com o Estado, assegurando importantes mecanismos rentistas de acumulação (Rocha, 2013). A partir dessa estruturação diversificada e muitas vezes inclinados a uma apropriação da riqueza por meio de atividades rentistas, os grupos econômicos tendem a se destacar mais pelos processos de centralização em detrimento aos de concentração, consolidando-se como potentes estruturas de financiamento em progressivo alinhamento às práticas da financeirização. O impulso da acumulação financeira de capitais no âmbito dos grupos econômicos “agrega às atividades industriais à circulação do capital advinda especificamente da circulação financeira, que possibilita tanto a acumulação fictícia como alavancagem creditícia para a expansão do capital produtivo” (Portugal *et al.*, 1994, p. 45).

A consolidação de empresas que tradicionalmente atuavam no setor imobiliário e de infraestrutura como grupos econômicos dá luz à crescente centralização do capital na produção do espaço, refletindo o aprofundamento da aproximação ao capital financeiro. Por outro lado, a migração de grandes grupos econômicos industriais para a atuação na produção do espaço viria a confirmar a hipótese de Lefebvre na qual o espaço se coloca como estratégia de sobrevivência ao capitalismo (Lefebvre, 1999). Adicionalmente, ao articularem rentismo e financeirização, verifica-se no interior desses grupos o imbricamento de relações arcaicas e modernas, que recolocam a importância de compreender a ação política de tais agentes.

A compreensão sobre a ação desses grandes grupos econômicos é assim mobilizada ao longo desta publicação como forma de se avançar nos estudos da urbanização, decifrando os dife-

rentes arranjos empresariais que têm suportado a crescente centralização do capital na produção das cidades, a proliferação e disseminação de instrumentos financeiros e de financeirização e a intensificação dos processos de reestruturação urbana.

Em nossa perspectiva, a atuação desses agentes torna-se chave na compreensão das especificidades da financeirização das cidades no Brasil, ao mesmo tempo que seus produtos tornam-se determinantes na definição dos processos de metropolização (Lencioni, 2011). Ainda que a presença das finanças na produção do ambiente construído seja significativamente maior nos países centrais do Norte Global (Fernandez; Aalbers, 2020), os efeitos desses processos de financeirização nas cidades brasileiras não parecem ser desprezíveis. Por meio dos estudos desta pesquisa, pode-se afirmar que a financeirização tem sido central para conectar expressivos processos de valorização imobiliária com o mercado de capitais, aprofundando a diferenciação do espaço e as desigualdades sociais.

É esse avanço da financeirização que atualiza a potência do conceito de metropolização e as contradições inerentes a ele. Para Lencioni (2011), a metropolização é expressão de uma nova época,

na qual a metrópole se coloca ao mesmo tempo como uma condição para a reprodução do capital, um meio utilizado para a sua reprodução e, ainda, um produto do próprio capital. Isso, num quadro de profundas alterações na dinâmica do capital imobiliário e financeiro, como estratégias de renovação da reprodução capitalista (Lencioni, 2011, p. 137).

A associação dos dois processos (financeirização e metropolização) nos coloca, por fim, a necessidade de aproximação dos estudos sobre as infraestruturas e os serviços urbanos, a produção imobiliária e as políticas públicas para melhor compreender os processos de reestruturação urbana.

Na produção da cidade, a intrínseca conexão com a propriedade da terra, cujo preço determina-se pela capitalização das rendas futuras, coloca os mecanismos de captura da mais-valia social no centro das dinâmicas de acumulação. Esse me-

canismo se renova e ganha impulso com a criação de novas formas de propriedade mobiliária e imobiliária e de diversos instrumentos e mecanismos financeiros, que permitem uma ampliação da expropriação dessa mais-valia social, pela aceleração e multiplicação da capitalização de rendas futuras concernentes a uma miríade de títulos mobiliários e imobiliários. Esses títulos, que passam a circular globalmente, realizam-se em grande medida pela criação de capital fictício. O capital fictício designa todos os ativos financeiros cujo valor repousa sobre a capitalização de um fluxo de rendas futuras, que não têm nenhuma contrapartida no capital industrial efetivo (Chesnais, 2005). Com a capitalização consagrando-se como fundamento da produção do espaço, este modela-se sob a égide de uma verdadeira Indústria de Propriedades.

Privilegiando as dinâmicas evidenciadas na Região Metropolitana de São Paulo, a análise desses processos é reconhecida como dimensão imediata de aproximação do concreto e meio para a compreensão dos efeitos das transformações globais do capitalismo no cotidiano (totalidade) da vida urbana. Essa articulação de diferentes níveis de análise (imediato, global, total) é parte fundamental da compreensão dessas novas formas de produção das cidades (Lefebvre, 1999). Enfatizando a ação dominante dos Grandes Grupos Econômicos para o caso do Brasil, considera-se nesta publicação o desafio de se avançar teoricamente na compreensão das mudanças na reprodução do capital no espaço, aprofundando os debates sobre concentração e centralização do capital (Aglietta, 1986) e considerando para além dos processos de valorização, os de capitalização. Os textos que seguirão esta Introdução são apresentados a seguir e procuram contribuir no desenvolvimento de uma interpretação crítica dos processos de produção do espaço e do conjunto de políticas públicas a eles associados.

## Apresentação da estrutura do livro

Os diversos capítulos apresentados neste livro discutem por meio de distintos casos, recortes e abordagens a ação de Grandes Incorporadoras, Empreiteiras e Grupos Industriais na produção imobiliária e de infraestrutura. Incluindo aí ênfases específicas sobre os processos de reorganização dos grandes grupos econô-

micos e sua ação política; as estratégias e os instrumentos financeiros mobilizados; e os novos conteúdos dos processos de reestruturação urbana. Essas três ênfases de análises, definidas no projeto como eixos de pesquisa, dão forma à estrutura do livro organizado em três partes principais, apresentadas a seguir. Cabe ressaltar, que embora essas distintas partes tragam ênfases particulares, muitos dos capítulos contribuem de forma transversal aos diferentes eixos que guiaram as discussões da pesquisa.

Ainda que partilhem preocupações teóricas e de método, os artigos têm objetos e abordagens particulares, concebidos por distintas motivações. Um primeiro grupo de artigos é produto de pesquisas individuais (iniciações científicas, mestrados e doutorados) desenvolvidos em importante complementaridade com os objetivos da pesquisa geral. Um segundo grupo resulta de articulações entre pesquisadores participantes da pesquisa para o aprofundamento de análises e questões que emergiram ao longo do projeto, a partir de uma importante sistematização de materiais empíricos. Um terceiro grupo de textos, apresentados ao final de cada uma das partes, corresponde às reflexões dos pesquisadores associados e trazem contribuições teóricas de grande relevo. Primando por um olhar crítico, esses capítulos recuperam discussões dos capítulos anteriores, apontando para novas proposições, questionamentos e agendas. Ainda que alguns dos artigos do livro tenham sido previamente publicados<sup>3</sup>, entendemos que por seus conteúdos e contribuições à Pesquisa Geral seria fundamental reuni-los nesta publicação.

Na primeira parte do livro – **Reestruturação econômica dos Grandes Grupos Econômicos e sua ação política** – os capítulos procuram discutir as transformações das formas empresariais dos Grandes Grupos Econômicos e seu crescente papel político por meio das associações de classe. As análises desenvolvidas com perspectiva histórica, permitem iluminar as origens e processos de diversificação econômica dessas estruturas empresariais, suas articulações com o processo de desenvolvimento econômico do país e a persistente centralidade do Estado em assegurar condições privilegiadas de acumulação. Aprofundando o debate sobre as mudanças recentes, os trabalhos apontam para o fortalecimen-

---

<sup>3</sup> As publicações originais são indicadas em cada um dos capítulos.

to da acumulação patrimonial e a renovação dos laços com o Estado, sobretudo pela esfera da regulação, com novos regimes de propriedade e instrumentos financeiros.

No Capítulo “Grandes grupos econômicos na produção do espaço: um olhar sobre a atuação imobiliária do Grupo Votorantim”, Beatriz Rufino mobiliza o caso do Grupo Votorantim para desenvolver uma reflexão sobre os significados da crescente aproximação dos grandes grupos econômicos da produção do espaço, analisando e discutindo sua atuação recente na produção imobiliária por meio de distintas estratégias e produtos. O Capítulo “As grandes incorporadoras, o segmento econômico e a desconstrução da promoção pública habitacional”, elaborado por Isadora Borges e Beatriz Rufino, discute o papel central das grandes incorporadoras na redefinição das políticas públicas, inviabilizando progressivamente a ação direta e desmercantilizadora do Estado com a consolidação do “Segmento Econômico” como principal produto das políticas habitacionais.

Os dois Capítulos seguintes desta parte focam na ação política de duas das mais atuantes associações vinculadas aos negócios de infraestrutura e imobiliário. Em “Associações políticas na provisão de infraestruturas: a ABDIB na reestruturação capitalista”, Cristina Wehba, Raphael Faustino e Victor Iacovini analisam a atuação da Associação Brasileira da Infraestrutura e Indústria de Base (ABDIB), problematizando as disputas entre frações de classe do empresariado do setor, e suas formas de atuação política. O capítulo enfatiza as transformações da associação após 2016, com a penetração de agentes ligados às finanças globais e as relações entre a mobilização de fundo público e os processos de capitalização de capital. Em “União de gigantes da construção: a Associação Brasileira de Incorporadoras (ABRAINCO) como ator político na financeirização da produção imobiliária”, Beatriz Rufino analisa os agentes, os interesses e as formas de atuação dessa associação, para ressaltar seu papel no deslocamento dos debates e disputas da escala regional para a escala nacional, determinado pelo crescente entrelaçamento das grandes incorporadoras com as finanças.

Por fim, o Capítulo “Grandes Grupos Econômicos e Associações de Classe no setor imobiliário e de construção: um posicionamento no debate latino-americano recente” condensa as refle-

xões das professoras Ivana Socoloff e Luciana Royer, situando as contribuições desta parte do livro dentro do campo de pesquisa mais amplo, considerando particularmente o pensamento latino-americano sobre o papel do setor imobiliário e da construção civil. A breve revisão bibliográfica apresentada é o ponto de partida para a identificação das principais contribuições empíricas dos textos anteriores e delineamento de questões que apontam para desdobramentos necessários em pesquisas futuras.

Os capítulos que compõem a segunda parte do livro – **Estratégias e instrumentos de acumulação: valorização e capitalização na produção do espaço** – trazem uma reflexão sobre a ação dos grandes grupos econômicos a partir de uma perspectiva mais imediata, revelando as estratégias e instrumentos financeiros por eles mobilizados para discutir os processos de valorização e capitalização engendrados, bem como as particularidades dos processos de financeirização. Analisando estudos de caso específicos, os trabalhos discutem as diferentes formas de atuação (Privatizações e Concessões, Incorporação, Produção Patrimonial) e as distintas estratégias e instrumentos de capitalização adotados pelos grupos econômicos.

Em “Financiamento das infraestruturas no capitalismo patrimonial: a emergência de processos de capitalização no Metrô de São Paulo”, Ana Lígia Magalhães analisa as relações sociais estabelecidas nos momentos de construção, exploração e financiamento da Linha 4 – Amarela do Metrô de São Paulo. Identificando os instrumentos de financiamento (*project finance* e emissão de debêntures), a autora revela a emergência de sofisticados processos de capitalização a partir da nova forma de produção da infraestrutura via PPPs. No texto “Os significados da infraestrutura nos negócios imobiliário-financeiros: reflexões a partir de três empreendimentos liderados pela Odebrecht”, Cristina Wehba e Beatriz Rufino dão relevo à transformação das relações entre imobiliário e infraestrutura em novos arranjos público-privados, problematizando como as grandes empreiteiras, desempenhando papéis-chave na definição de políticas de financiamento e de regulações e instrumentos urbanísticos, impulsionam transformações radicais nos processos de reestruturação urbana. As autoras demonstram como tais negócios imobiliário-financeiros articulam intensificação da produção de valor e ampliação dos

processos de capitalização. Estes últimos, sustentados na diversificação de rendas e captura do fundo público.

No Capítulo “Grandes Grupos Econômicos, o Valor do Dinheiro no Tempo (TVM), e as transformações recentes na incorporação imobiliária: o caso do empreendimento Reserva Raposo”, Isadora Borges discute como a racionalidade do Valor do Dinheiro no Tempo via instrumentos financeiros têm transformado a incorporação imobiliária, e como essa racionalidade é exacerbada com a entrada de grandes grupos econômicos nacionais. Analisando a mobilização de Fundos de Investimento em Participações (FIPs), a autora indica que a atividade de incorporação passa a sustentar movimentos de centralização do capital, viabilizando sua circulação em circuitos financeiros por longos períodos. Já Vinicius Nakama, em “A instrumentalização financeira do espaço: Fundos de Investimento Imobiliário como estruturas de capital fixo”, analisa o crescimento e a consolidação dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), apontando que o entrelaçamento imobiliário-financeiro, viável através de instrumentos sofisticados, dribla as barreiras historicamente presentes no setor imobiliário, habilitando-o como um grande vetor de expansão do capital financeiro na produção do espaço.

O Capítulo “Os instrumentos de capitalização na produção do espaço”, escrito pelos professores Paulo Cesar Xavier Pereira e Lúcia Shimbo, encerra a segunda parte procurando articular criticamente as diferentes contribuições apresentadas nos capítulos que o precedem, discutindo teoricamente as condições particulares de reprodução do capital na produção do espaço. Os autores apontam que o movimento do valor na produção do espaço (também chamado processo de valorização) se dá tanto pelo processo de acumulação, através da produção do mais-valor na exploração do trabalho, quanto de capitalização, fundamentado na captura de mais-valor social por meio da instrumentalização de propriedades. Beneficiando-se ainda do desenvolvimento das condições gerais de produção, esse último processo é composto tanto por ganhos advindos da renda quanto dos juros.

A terceira e última parte do livro – **Financeirização e Reestruturação Imobiliária na metrópole de São Paulo** – reúne um conjunto de trabalhos que discute, a partir da abordagem parti-

cular de cada autor, as transformações do espaço metropolitano decorrentes da aproximação entre os setores imobiliário e financeiro. Segundo Pereira (2005), a noção de reestruturação imobiliária pode ser sintetizada a partir de três acepções: (i) mudança urbana a partir da dinâmica imobiliária e da especificidade das formas de propriedade; (ii) maior evidência da hierarquia das formas de produção na produção imobiliária; e (iii) valorização do capital e da propriedade imobiliária. Os capítulos tratam da reestruturação imobiliária, enfatizando as transformações no espaço urbano através da articulação entre agentes econômicos relevantes, políticas urbanas e instrumentos financeiros.

O Capítulo “As grandes incorporadoras no novo ciclo de expansão imobiliária (2017-2022): modelando a cidade-investimento na reconcentração da produção em São paulo” abre a terceira parte do livro. Nele, Beatriz Rufino, Isadora Borges e Beatriz Colpani tratam da atuação das grandes incorporadoras e da transformação na produção imobiliária na Região Metropolitana de São Paulo a partir de um novo ciclo de expansão do setor entre 2017 e 2022. Segundo as autoras, a dinâmica de reestruturação imobiliária (dos negócios, das empresas etc.) permite observar de modo mais claro a forma da “cidade-investimento”, na qual se ampliam as “contradições urbanas pelo reforço da produção de uma cidade pensada para investidores” (Rufino; Borges; Colpani, 2023, p. 281).

No Capítulo “Os Fundos de Investimento Imobiliário na reestruturação ampliada da metrópole”, Vinicius Nakama analisa os padrões territoriais das propriedades geridas por Fundos de Investimentos Imobiliários (FII) na Região Metropolitana de São Paulo. O trabalho aponta que a reestruturação do espaço a partir do amálgama financeiro-imobiliário, sintetizado pela dinâmica do FII, radicaliza as características resultantes do processo de urbanização capitalista: o homogêneo, fragmentado e hierarquizado em diferentes níveis e dimensões de análise.

Os três capítulos seguintes, “O tradicional e o novo: agentes imobiliários na produção do espaço nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana”, elaborado por Isabela Santos e Lívia Albuquerque, “Entre a crise imobiliária e a renovação dos instrumentos urbanos: o ‘lugar’ das Operações Urbanas nas margens do Rio Pinheiros no pós-PDE 2014”, desenvolvi-

do por Nathalia Pimenta, e “Projeto Urbano e concepção privada da cidade no caso Vila Leopoldina: subordinação das lutas pela fragmentação do urbano” de Débora Bruno, Mariana Yoshimura e Victor Corrêa e Sá, abordam as novas dinâmicas imobiliárias (e consequências) que surgem da aplicação de determinados instrumentos de regulação urbanística. O Capítulo “Grandes Grupos Econômicos nas fronteiras de capitalização e reestruturação do espaço: a atuação do banco BV a partir de um fundo imobiliário”, desenvolvido por Beatriz Colpani, demonstra como o modo particular de atuação da Votorantim (GGE), enquanto gestor e administrador de um FII, é chave para a compreensão das dinâmicas contemporâneas de produção do espaço.

Seguindo a estrutura das demais partes, o último capítulo intitulado “Considerações sobre a recente produção imobiliária em São Paulo: conflito e contradição entre a indústria da propriedade e a relação corpo-cidade-natureza” apresenta as reflexões dos pesquisadores associados Guilherme Petrella e Luciana Ferrara. Os autores apontam que os trabalhos reunidos evidenciam, a partir da análise específica dos demais pesquisadores, a expansão da fronteira do imobiliário a partir da atividade dos Grandes Grupos Econômicos. Ademais, destacam os conflitos e as contradições dos processos indicados com a relação corpo-cidade-natureza.

## Referências

- AGLIETA, M. (1986). *Regulación y Crisis del Capitalismo*. 3. ed. México: Siglo Veintiuno Editores.
- BOTELHO, A. (2007). *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume; Fapesp.
- CANO, W. (1977). *Raízes da concentração industrial em São Paulo*. Vol. 53. São Paulo: Difel.
- CHESNAIS, F. (org.) (2005). *Finança mundializada*. São Paulo: Boitempo.
- DE MATTOS, C. A. de. (2007). Globalização, negócios imobiliários e transformação urbana. *Nueva Sociedad*, Caracas, n. 212, novembro-dezembro de 2007.
- DE QUEIROZ, L. A. P. da C. (2012). Incorporações imobiliárias: ciclos, financeirização e dinâmica espacial em Natal/RN. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano. Universidade Federal de Pernambuco. Recife.

- FERNANDEZ, R.; AALBERS, M. B. (2020). Housing financialization in the global south: in search of a comparative framework. *Housing Policy Debate*, v. 30, n. 4, p. 680-701.
- FERREIRA, A. N. (2015). Os Fundos de Investimento no Brasil de 2008 a 2013: institucionalidade e interfaces com a política econômica. Texto para Discussão 2.153. IPEA. Brasília, IPEA.
- FIX, M. (2007) *São Paulo: cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo Editorial, (1. ed. atualizada em junho de 2015).
- FIX, M. (2011). Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia. Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP).
- HARVEY, D. (2018). *The limits to capital*. Londres/Nova Iorque: Verso Books.
- LEFEBVRE, H. (1999). *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Editora UFMG.
- LENCIONI, S. (2011). A metamorfose de São Paulo: o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas. *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, Curitiba, n. 120, p. 133-148, jan./jun.
- LIMA, J. R.; GREGÓRIO, C. A. G. (2008). *Valuation e investimento nas ações das empresas de real estate no Brasil: cenário do ciclo de captação intensiva 2005-2007*. Latin American Real Estate Society (LARES).
- LORRAIN, D. (2011). The Discrete Hand. *Revue Française de Science Politique*, 61(6), p. 1.097-1.122.
- MARTINS, F. (2011). *A (re)produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo*. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo.
- MELO, J. M. C. de (1998). *O capitalismo tardio*. São Paulo: Brasiliense.
- PEREIRA, P. C. X. (2005). Reestruturação imobiliária em São Paulo: especificidades e tendências. Encontro de Geógrafos da América Latina, X. *Anais*.
- PESSANHA, R. M. (2019). *A “indústria” dos fundos financeiros: potência, estratégias e mobilidade no capitalismo contemporâneo*. Rio de Janeiro: Ed. Consequência.
- PÍREZ, P. (1999). Gestión de servicios y calidad urbana en la ciudad de Buenos Aires. *Eure*, Santiago, v. 25, n. 76, p. 125-139.
- PORTUGAL JR., J. G. (org.) (1994). *Grupos econômicos: expressão institucional da unidade empresarial contemporânea*. São Paulo: FUNDAP/IESP, (Estudos de Economia do Setor Público, 2).
- PORTUGAL JR., J. G. (coord.) (1994). *Grupos econômicos: expressão institucional da unidade empresarial contemporânea*. São Paulo: Fundap/IESP, 62p.
- PRYKE, M; ALLEN, J. (2019). Financialising urban water infrastructure: extracting local value, distributing value globally. *Urban Studies*, v. 56, n. 7, p. 1.326-1.346.
- RIBEIRO, L. C. Q.; DINIZ, N. (2017). Financeirização, mercantilização e reestruturação espaço-temporal: reflexões a partir do enfoque dos ciclos

sistêmicos de acumulação e da teoria do duplo movimento. *Cadernos Metrópole*, v. 19, p. 351-377.

ROCHA LIMA, (JR.) J. *et al.* (2008). *Valuation e investimento nas ações das empresas de real estate no Brasil: cenário do ciclo de captação intensiva (2005-2007)*. São Paulo, setembro, 12p. *Anais do CD-ROM. VIII Seminário Internacional da Latin American Real Estate Society (LARES)*.

ROCHA, M. A. M. (2013). *Grupos econômicos e capital financeiro: uma história recente do grande capital brasileiro*. Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas, Campinas/SP.

ROYER, L. de O. (2009). *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). São Paulo.

RUFINO, B. (2023a). Grandes grupos econômicos na produção do espaço: um olhar sobre a atuação imobiliária do Grupo Votorantim. In: RUFINO, B.; BORGES, I.; NAKAMA, V. K. (orgs.). *Financeirização e metropolização do espaço: imobiliário e infraestruturas sob domínio de Grandes Grupos Econômicos*. Rio de Janeiro: Editora Letra Capital.

RUFINO, B.; BORGES, I.; COLPANI, B. (2023). As grandes incorporadoras no novo ciclo de expansão imobiliária (2017-2022): modelando a cidade-investimento na reconcentração da produção em São Paulo. In: RUFINO, B.; BORGES, I.; NAKAMA, V. K. (orgs.). *Financeirização e metropolização do espaço: imobiliário e infraestruturas sob domínio de Grandes Grupos Econômicos*. Rio de Janeiro: Editora Letra Capital.

RUFINO, Beatriz; FAUSTINO, Raphael Brito; WEHBA, Cristina (2021b). *Infraestrutura na reestruturação do capital e do espaço: análises em uma perspectiva crítica*. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora.

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. In: FERREIRA, Álvaro; RUA, João; MATTOS, Regina Célia de (org.). *Metropolização: espaço, cotidiano e ação*. 1. ed. Rio de Janeiro: Consequência Ed.

RUFINO, M. B. C.; WEHBA, C.; MAGALHÃES, A. L. C (2021b). Quando empreiteiras tornam-se incorporadoras: um olhar sobre as articulações entre produção imobiliária e de infraestruturas na São Paulo do século XXI. *EURE* (Revista latinoamericana de estudios urbano regionales), Santiago.

RUFINO, M. B., PEREIRA, P. C. X. (2011). Segregação e produção imobiliária na transformação da metrópole latino-americana: um olhar a partir da cidade de São Paulo. In: LENCIONI, S. (org.); VIDAL-KOPPMANN, S.; HIDALGO, R.; PEREIRA, P. C. X. (orgs.). *Transformações socioterritoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago*. 1. ed. São Paulo: FAU-USP, v. 1, 304 p.

RUFINO, M. B. C. (2012). *A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza*. 2012. Tese (Doutorado em *Habitat*) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo.

SANFELICI, D. (2010). O financeiro e o imobiliário na reestruturação das metrópoles brasileiras. *In. Revista da ANPEGE*, v. 6, (jan./dez.).

SANFELICI, D. M. (2013). *A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil*. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade de São Paulo. São Paulo.

SHIMBO, L. (2010). *Habitação Social, Habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Carlos. São Carlos/SP.

SHIMBO, L.; RUFINO, B. (2019). *Financeirização e estudos urbanos na América Latina*. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora.

STONE, B. (2010). Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). São Paulo.

WEHBA, C. (2017). Reestruturação imobiliária e reconfiguração do espaço: a produção da Odebrecht na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. *In: XVII Encontro Nacional da ANPUR. Anais*. São Paulo.

PARTE 1

Reestruturação econômica  
dos Grandes Grupos Econômicos  
e sua ação política

# Grandes grupos econômicos na produção do espaço: um olhar sobre a atuação imobiliária do Grupo Votorantim<sup>1</sup>

*Beatriz Rufino*

## Introdução

A reorganização empresarial e a ação política dos grandes grupos econômicos vêm sendo estudadas como questões essenciais à compreensão dos processos de reestruturação capitalista e das mudanças nas dinâmicas de acumulação em nosso país e em sua inserção econômica internacional (Miranda; Tavares, 1999; Rocha, 2013; Werner, 2016). Muitos estudos já destacaram, entre outros aspectos, a importante internacionalização desses grupos, seu protagonismo nos processos de privatização de empresas públicas engendrados desde os anos 1990 e sua participação ativa na consolidação de um novo padrão exportador (Osório, 2012), baseado em *commodities*. O forte crescimento, evidenciado ao longo da primeira década do século XXI por muitos desses grupos, os alçou a uma condição hegemônica (Boito, 2007), tornando a investigação desses atores aspecto essencial para uma compreensão do avanço da dominância financeira e das especificidades assumidas em nosso contexto.

Um aspecto pouco ressaltado pela bibliografia que discute essas questões é a crescente importância de alguns desses grupos na produção do espaço urbano, manifestada por diferentes estratégias e por uma atuação empresarial tanto no ramo das infraestruturas como na produção imobiliária. Um exemplo notável foi a intensificação da ação das grandes empreiteiras nacionais no imobiliário (Rufino; Wehba; Magalhães, no prelo), articulada em muitos casos ao seu controle de grandes projetos de infraestrutura e de renovação urbana. Embora as empreiteiras tenham se destacado como grupo econômico de porte de maior incidência

---

<sup>1</sup> Este capítulo foi publicado originalmente em: Oliveira, F.G.; Oliveira, L. D.; Tunes, R.H.; Pessanha, R.M. (Orgs). ESPAÇO E ECONOMIA: Geografia econômica e a economia política. Ied.Rio de Janeiro: Consequência, 2019, v. 1, p. 367-398.

na produção do espaço urbano, essa expansão estratégica tem também penetrado outros grandes grupos econômico-industriais, sendo esse movimento pouco investigado.

Ao mesmo tempo, a bibliografia que discute a significativa intensificação da produção imobiliária e as mudanças estruturais no setor de infraestruturas, articuladas à crescente dominância financeira, pouco aborda ou se debruça sobre essas frações hegemônicas e sua penetração na produção do espaço. A financeirização da produção do espaço vem sendo principalmente discutida através das grandes incorporadoras de capital aberto (Fix, 2011; Rufino, 2012), dos sofisticados mecanismos financeiros, como os fundos de investimentos e os instrumentos de securitização (Botelho, 2007; Sanfelici, 2017), e das inovações das políticas públicas pelo aprimoramento dos marcos regulatórios das Parcerias Público-Privadas (Rufino, 2017).

Um olhar sobre os grandes empreendimentos imobiliários na Região Metropolitana de São Paulo (Rufino, 2017; Rufino, 2018), no período de grande expansão imobiliária (2007-2013), descortinou a participação de importantes grupos econômicos do agronegócio e da indústria, por diferentes estratégias empresariais e instrumentos financeiros. Dentre esses grupos identificados, chamou atenção a importante ação do Grupo Votorantim em diferentes negócios que se complementam e impulsionam a sua atuação histórica na área de materiais de construção por meio da expressiva produção de cimento, ampliada no referido período. A ação do Grupo tem permanecido relevante, mesmo no contexto de crise imobiliária.

Por meio de seu Banco, o Grupo Votorantim passou, a partir de 2008, a conceber e gerir fundos de investimentos associados a importantes empreendimentos imobiliários e incorporadoras do setor. Em 2013, o Grupo foi responsável pela apresentação de uma proposta de Manifestação de Interesse Privado (MIP) à Prefeitura Municipal de São Paulo para empreender um Projeto de Intervenção Urbana (PIU) no bairro Vila Leopoldina, antiga área industrial onde o grupo concentrou durante importante período empresas de metalurgia. A nova empreitada do grupo, além de revelar novas relações entre os setores público e privado no desenvolvimento de projetos urbanos, marca sua ação mais direta na produção do espaço, amadurecida no processo de consolida-

ção de um enorme banco de terras – organizado como resultado da própria reestruturação pela qual passou o Grupo empresarial centenário nos últimos 30 anos.

Considerando as novas proporções desse movimento, neste capítulo pretende-se desenvolver uma reflexão sobre os significados da crescente aproximação dos grandes grupos econômicos na produção do espaço, tomando como referência o caso do Grupo Votorantim. Nesse sentido, entendendo sua posição como fração hegemônica na economia do país, procuramos expor e discutir sua atuação na produção imobiliária, suas distintas estratégias e produtos. Trata-se de uma reflexão inicial, que tem como ambição de mais largo prazo discutir as implicações da ação desses grupos na produção do espaço. A hipótese que tem orientado essa frente mais ampla de pesquisas é que esses grupos têm tido papel crescente na definição dos instrumentos financeiros e das políticas urbanas, concretizando-se como mediadores centrais da inserção do capital financeiro internacional.

O desenvolvimento metodológico deste capítulo é sustentado por duas estratégias principais. Por um lado, desenvolvemos uma revisão bibliográfica preliminar sobre o conceito de grupo econômico e suas especificidades e papéis no contexto recente da economia brasileira, procurando nos aproximar das questões da produção do espaço, pouco compreendida como ramo industrial específico. Por outro lado, realizamos uma primeira aproximação empírica de um grupo econômico concreto, entendido como paradigmático para as discussões das questões desenvolvidas nesse capítulo. Assim nos aproximamos do Grupo Votorantim, realizando o levantamento e a sistematização de dados gerais do grupo, privilegiando sua ação mais direta na produção do espaço urbano desde os anos 2000. A partir de uma leitura mais ampla de materiais relativos ao grupo, nos detivemos aos movimentos da Votorantim Cimentos, de seu Banco, particularmente de seus investimentos imobiliários, e de sua ação mais direta a partir de sua participação em um grande projeto urbano.

O artigo estrutura-se em três partes principais. Na primeira, discutimos a questão dos grupos econômicos, problematizando a crescente hegemonia dos mesmos associada às dinâmicas neoliberais e a particularidade do que convencionou a chamar no Brasil como neodesenvolvimentismo (Boito, 2007). Na segunda

etapa, recuperamos de maneira breve a origem, a consolidação e o desenvolvimento do Grupo Votorantim, procurando relacionar com o próprio desenvolvimento econômico do país. Na terceira parte, procuramos dar luz a ação grupo na produção do espaço, problematizando sua participação no complexo imobiliário-financeiro (Shimbo, 2016) por diferentes meios. Nessa etapa, a junção do capital, da terra e dos sofisticados instrumentos financeiros mobilizados dão relevo às implicações e particularidades desses agentes hegemônicos na produção do espaço.

## 1. Grandes grupos econômicos no Brasil como fração capitalista hegemônica

O conceito de “Grupo Econômico” visa captar a complexidade das funções financeiras dos processos atuais de acumulação. O poder financeiro destaca-se como uma das principais características dessas corporações. Nesse sentido, para além do conjunto de atividades industriais, ganha enorme destaque a circulação específica de capital advinda da esfera financeira. Soulaige (1989 *apud* Portugal Júnior, 1994) afirma que o grupo seria por excelência o *locus* da circulação do dinheiro, por estar cada vez mais amarrado a condição financeira, e tenderia a ter dentro de si características típicas de empresas financeiras. As clássicas estruturas empresariais baseadas na firma multidivisional vão sendo substituídas por formas organizacionais que combinam centros de serviços globais para as finanças, *trading*, P&D, processamento de dados e transportes, com estruturas produtivas descentralizadas por regiões ou por linhas de produto, ou seja, por mercados (Portugal, 1994).

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).

Para Rocha (2014), a observação desses grupos coloca-se como elemento essencial no entendimento dos processos de avanço da dominância financeira. Segundo o autor, a percepção do processo geral do avanço do domínio das finanças, embora essencial, parece insuficiente para aprofundar a compreensão das especificidades desse processo no contexto brasileiro. Rocha (2014) pontua limitações no conceito de dominância financeira na medida em que este caracteriza um regime de acumulação, onde se pressupõe a disseminação de mecanismos de “regulação” “que tendem a reproduzir a lógica já definida pelo movimento das economias centrais, resultando em análises que negligenciam os mecanismos de defesa das classes dominantes em seus espaços nacionais e as adaptações das economias nacionais às novas mudanças provocadas na divisão internacional do trabalho” (Rocha, 2013, p. 34).

Ao estudar essas transformações no contexto brasileiro, Boito (2007, p. 60) defende que no contexto do neoliberalismo, “iniciado no governo Collor e que se estende até o presente”, consolida-se “a hegemonia do grande capital financeiro internacional, junto ao qual os grandes bancos brasileiros funcionam como burguesia compradora”. No governo Lula (2002) há uma “ascensão política da grande burguesia interna brasileira no interior do bloco no poder”, “sem romper, até aqui, com a hegemonia do grande capital financeiro internacional”. Nesse sentido, na perspectiva do autor, o empresariado e sua relação com o Estado passam por importantes mudanças, sem haver, entretanto, rupturas com o modelo neoliberal.

A ideia da ascensão dessa burguesia interna ganha ainda mais força nas interpretações posteriores do autor, situando esse movimento como parte de um novo modelo econômico que passa a classificar como “neodesenvolvimentismo”. Segundo Boito e Beringuer (2013),

Para buscar o crescimento econômico, os governos Lula da Silva e Dilma Roussef lançaram mão de alguns elementos importantes de política econômica e social que estavam ausentes nas gestões de Fernando Henrique Cardoso: (i) políticas de recuperação do salário mínimo e de transferência

de renda que aumentaram o poder aquisitivo das camadas mais pobres, isto é, daqueles que apresentam maior propensão ao consumo; (ii) elevação da dotação orçamentária do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico (BNDES) para financiamento da taxa de juro subsidiada das grandes empresas nacionais; (iii) política externa de apoio às grandes empresas brasileiras ou instaladas no Brasil para exportação de mercadorias e de capitais; (iv) política econômica anticíclica – medidas para manter a demanda agregada nos momentos de crise econômica. Mais recentemente, o governo Dilma iniciou mudanças na política de juro e cambial, reduzindo a taxa básica de juro e o spread bancário e intervindo para desvalorizar o real, visando a baratear o investimento produtivo a encarecer os produtos importados. Devido a esses elementos, e apesar de eles não romperem com o modelo econômico neoliberal herdado da década de 1990, optamos por utilizar a expressão (neo) desenvolvimentista para denominar esse programa. (Boito; Beringuer, 2013, p. 32).

Para os autores, o neodesenvolvimentismo caracteriza-se por ser a política do desenvolvimento possível dentro dos limites dados pelo modelo capitalista neoliberal. Nesse sentido, os autores procuram caracterizar as principais questões que tornam essa forma substantivamente diferente de seu predecessor:

O neodesenvolvimentismo (i) apresenta um crescimento econômico que, embora seja muito maior do que aquele verificado na década de 1990, é bem mais modesto que aquele propiciado pelo velho desenvolvimentismo; (ii) confere importância menor ao mercado interno; (iii) atribui importância menor à política de desenvolvimento do parque industrial local; (iv) aceita os constrangimentos da divisão internacional do trabalho, promovendo, em condições históricas novas, uma reativação da função primário-exportadora do capitalismo brasileiro; (v) tem menor capacidade distributiva da renda e (vi) o novo desenvolvimentismo é dirigido por uma fração burguesa que perdeu toda veleidade de agir como força anti-imperialista.

Osório (2012), ao analisar as economias latino-americanas, aponta grandes transformações econômicas relacionadas às mudan-