LUCAS FAULHABER

JOGO IMOBILIÁRIO CARIOCA

Dissertação apresentada ao curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Orientadora: Profa. Dra. Hipólita Siqueira

Rio de Janeiro

2016

Faulhaber, Lucas
FF262j Jogo Imobiliário Carioca / Lucas Faulhaber. -- Rio de Janeiro, 2016.
151 f.

Orientadora: Hipólita Siqueira.
Dissertação (mestrado) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Programa de Pós Graduação em Planejamento Urbano e Regional, 2016.

1. Mercado Imobiliário. 2. Grupo Econômico. 3. Financeirização. 4. Planejamento Territorial Urbano. 5. Especulação Imobiliária. I. Siqueira, Hipólita, orient. II. Título.

LUCAS FAULHABER

JOGO IMOBILIÁRIO CARIOCA

Dissertação apresentada ao curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ.

Aprovado em 21 de novembro de 2016

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Daniel de Mello Sanfelici
Instituto de Geociências - UFF

Prof. Dr. Fabrício Leal de Oliveira
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ

Prof. Dra. Hipólita Siqueira Oliveira - Orientadora
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - UFRJ

à luta...

AGRADECIMENTOS

À Laura pela companhia.

À Hipólita pela dedicação.

Ao Brandão pelas ideias.

Ao Fabrício pela parceria.

Ao Daniel pela referência.

Ao IPPUR por proporcionar tudo isso.

À EAU/UFF por me despertar tanta coisa.

À Cristina pela confiança.

Aos amigos pelas conversas.

Ao MNLM pela luta.

À Vila pelo abrigo.

À quem ocupa.

RESUMO

O Rio de Janeiro vivenciou nos últimos anos uma retomada na dinâmica da produção imobiliária, induzida por novos marcos urbanísticos e por um número expressivo de obras públicas em um contexto de alianças políticas e econômicas amplas, no qual os Jogos Olímpicos serviram como um elemento aglutinador de todos estes fatores e agentes. No entanto, o acionamento da "máquina do crescimento" carioca serviu principalmente àqueles que sabem operar suas engrenagens ou que podem acessar os bens produzidos por ela. O processo de segregação socioespacial resultante não representa meras contingências, mas o princípio básico da atuação do mercado imobiliário. Enquanto o Rio de Janeiro experimenta uma intensa valorização imobiliária, milhares de famílias seguem sem moradia ou vivem em lugares precários. Neste sentido, esta dissertação teve como objetivo desvelar a organização e as estratégias dos grandes grupos econômicos do setor imobiliário, bem como entender como o papel dos seus aparelhos de hegemonia é fundamental para compreender sobre quais bases estão fundadas o Jogo Imobiliário Carioca e como são determinados os processos de formação do ambiente urbano subordinado a extração de riquezas e reprodução de poder destes agentes.

Palavras-chave: Mercado Imobiliário. Grupo Econômico. Financeirização. Planejamento Territorial Urbano. Especulação Imobiliária.

ABSTRACT

In recent years, Rio de Janeiro has experienced a resurgence in the dynamics of real estate production, induced by new urban laws and by a significant number of public interventions in a context of broad political and economic alliances, in which the Olympic Games served as a unifying element of all these factors and agents. However, the stimulus of the "growth machine" in Rio served mainly to those who know how to operate their gears or who can access the assets produced by it. The socio-spatial segregation process is not merely contingencies, but the basic principle of real estate market performance. While Rio de Janeiro experiences an intense real estate valuation, thousands of families remain homeless or live in precarious places. In this sense, this dissertation have the objective to unveil the organization and strategies of the large economic groups of the real estate sector, as well as to understand how their hegemony apparatus are fundamental to comprehend on what basis the Rio Real Estate Game are founded and how they are determined the processes of urban development subordinated by the extraction of assets and reproduction of power of these agents.

Key-words: Real Estate Market. Economic Group. Financialization. Urban Planning. Real Estate Speculation.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO 9

2 A REGRA DO JOGO: TERRA É PODER 15

2.1 Quem são os jogadores? 22

3 OS JOGADORES E SUAS ESTRATÉGIAS 39

3.1 As organizações de classe e seus aparelhos de hegemonia 39

3.2 Organização e estratégia dos grandes grupos econômicos 46

4 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO DESIGUAL NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO 111

4.1 A dinâmica imobiliária carioca: precedentes 112

4.2 A emergência neoliberal 116

4.3 A máquina do crescimento carioca 121

4.4 O desenvolvimento desigual como estratégia 137

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS 140

REFERÊNCIAS 146

ANEXOS 151

BLOCO1

TEMER OU NÃO?

NÃO HÁ O QUE TEMER. O MERCADO ESTÁ NA BAIXA, COM EXCELENTES OPORTUNIDADES.

MORO OU NÃO?

É HORA DE MORAR. OS IMÓVEIS NOVOS E USADOS ESTÃO COM PREÇOS E CONDIÇÕES ESPETACULARES.

MUDAR OU NÃO?

É A HORA DE MUDAR. O RIO VAI VALORIZAR MUITO COM A ENTREGA DAS OBRAS E O SUCESSO DAS OLIMPÍADAS.

NÃO FIQUE EM CRISE NA HORA DE COMPRAR O SEU IMÓVEL. PROCURE A PATRIMÓVEL.

patrimóvel
CRECI CJ 6192
A imobiliária número 1 do Rio.

Central de Atendimento 3539-5011 | Ipanema 3539-5002
www.patrimovel.com.br

pressreader Printed and distributed by PressReader PressReader.com + +1 604 278 4604 COPYRIGHT AND PROTECTED BY APPLICABLE LAW

1 INTRODUÇÃO

> Eram os edifícios: todas essas novas construções que surgiam, conjuntos urbanos de seis, oito andares, a reluzir maciços como barreiras de contenção contra o desmoronamento das encostas, debruçando sobre o mar o maior número de janelas e varandas que podiam. A febre do cimento se apossara da Riviera: ali se avistava um prédio já habitado, com os canteiros de gerânio todos iguais nas sacadas; aqui, moradias recém-terminadas, com os vidros marcados por serpentes de giz, à espera de famílias lombardas ansiosas pelo banho de mar; mais adiante, um castelo de andaimes e, embaixo dele, a betoneira girando e o cartaz da imobiliária anunciando a venda de unidades. Nas cidadezinhas íngremes, dispostas em patamares, os prédios novos brincavam de montar uns nos ombros dos outros, e, em meio àquilo, os donos das casas antigas espichavam o pescoço dos telhados. (CALVINO, 2011, p. 6)

Calvino, antes mesmo de descrever este fenômeno na cidade da personagem Quinto, alerta: “Os locais, os fatos, as pessoas e os nomes citados nesta narrativa são absolutamente fantasiosos e não têm nenhuma relação com a realidade, a não ser por acaso”. Contudo, sabemos que a “febre que assola” ***[1] é um sintoma nada ocasional. A padronização das sacadas, os castelos de andaimes, as betoneiras girando: a cidade de Calvino não é uma casualidade. Ela é fruto de um obscuro processo que tomou conta da natureza, virou uma irracionalidade necessária para a reprodução das relações sociais capitalistas.

Como destacado por Polanyi (2000, p. 93) “o trabalho e a terra nada mais são do que os próprios seres humanos nos quais consistem todas as sociedades, e o ambiente natural no qual elas existem. Incluí-los no mecanismo de mercado significa subordinar a substância da própria sociedade às leis do mercado”. A transformação de ambos, bens não produzidos pelo homem como mercadorias, foi a condição original para a dominação dos mesmos.

Se vivemos em um modelo onde tudo é mercantilizável, não diferentes serão as cidades, expressão espacial deste sistema. O ambiente construído reproduz a espacialidade centro-periferia, reforça a subordinação e marginalização em nome da ordem do mercado. Ao contrário do que muitos afirmam, a exclusão não é resultante da falta de planejamento e sim uma evidência da eficácia do mesmo. Como afirma Debord (2003, p. 110), “O urbanismo é a tomada do meio ambiente natural e humano pelo capitalismo que, ao desenvolver-se em sua lógica de dominação

[1] *** é o nome genérico da cidade onde se passa a trama de “A Especulação Imobiliária” de 1958.

absoluta, refaz a totalidade do espaço como seu próprio cenário". O mercado imobiliário torna-se imprescindível por ser capaz de instrumentalizar o território, assegurar a reinvenção e reinvestimento constante ao capital, fazer fluir a circulação geográfica do excedente. Segundo Harvey (2005), para o capitalismo sobreviver, será sempre necessária a busca por novas fronteiras, fundar circuitos de investimentos para a redistribuição do excedente e extração de rendas, criar outras estruturas que sejam mais convenientes à sua reprodução[2]. O espaço capitalista em sua essência é dinâmico, constrói sua paisagem para refletir o seu modo de acumulação, para que em seguida o refaça de outra forma, se adequando a outro modo acumulação em uma nova condição histórica.

Esta dissertação teve como objetivo desvelar como são determinados os processos de formação do ambiente urbano e a quem serve a "febre do cimento" que submete o desenvolvimento das cidades a lógica extração de riquezas e a reprodução de poder do mercado imobiliário. A fim de compreender a constituição desta paisagem, no primeiro capítulo, busca-se esclarecer as particularidades da mercadoria terra e dos diversos agentes modeladores do espaço urbano que atuam na produção e circulação dos bens imobiliários. A investigação sobre a formação do ambiente construído por meio da atuação dos agentes econômicos é um tema abordado por diversos autores[3], cujas pesquisas explicitam a heterogeneidade no setor imobiliário. Nas cidades capitalistas, cada "jogador" - o proprietário, o incorporador, o financiador, o construtor, o corretor, o industrial ou a empreiteira - tem suas estratégias específicas (lícitas ou não), seus confrontos, alianças e o seus modos de interlocução com o Estado que podem variar entre interesses econômicos, políticos e inclusive, estarem associados a relações patrimonialistas e familiares. O processo histórico de criação da propriedade fundiária no Brasil, a alta concentração decorrente dessa herança, bem como um somatório de apropriações indevidas, são elementos constituintes das cidades e do mercado imobiliário no país. A discussão sobre o setor imobiliário permite estabelecer uma articulação entre produção e consumo do espaço urbano marcado por desigualdades. Pesquisar a atuação destes agentes e o seu poder é fundamental para compreender os

---

[2] "A expansão é, simultaneamente, intensificação (de desejos e necessidade sociais, de populações totais, e assim por diante) e expansão geográfica. Para o capitalismo sobreviver, deverá existir ou ser criado espaço novo para a acumulação." (HARVEY, 2005, p. 64)

[3] ABRAMO (1988); ALMEIDA (1982); CAPEL (1974); CLICHEVSKY (1975); CORRÊA (1995); HARVEY (1980); LOGAN e MOLOTCH (1987); RIBEIRO (1997); TOPALOV (1979).

processos inacabados que se perpetuam e coexistem sob novos padrões de acumulação.

A partir de um referencial crítico, certos autores[4] tratam do tema da financeirização do setor imobiliário e trazem importantes contribuições para a compreensão de como esta nova lógica de acumulação interfere e impacta na produção do espaço no caso brasileiro. Ao contrário da abordagem neoliberal, suas pesquisas demonstram como o avanço de uma nova racionalidade pautada pelo mercado financeiro está baseada, sobretudo na ação do Estado. A evolução do marco regulatório financeiro e os novos instrumentos de financiamento foram capazes de alterar determinados preceitos tradicionais da incorporação imobiliária e da dinâmica urbana. A localização no espaço urbano como fator de diferenciação do valor de uso das mercadorias produzidas, a venda da estratificação social representada pela divisão social e simbólica do espaço, as inovações tecnológicas ou o simples rentismo fundiário podem não ser mais suficientes para explicar a dinâmica dos preços imobiliários. O processo de financeirização, embora em fase inicial, pode ser mais um elemento importante para a compreensão da incessante valorização fundiária que vivemos no Brasil, especialmente nas grandes cidades nos últimos anos.

Contudo, embora a sociedade brasileira tenha atingido um grau de maior complexidade nas últimas décadas com a entrada de novos agentes na disputa pela hegemonia político-econômica, entende-se que o domínio sobre a propriedade fundiária continua sendo um fator determinante do padrão de desenvolvimento nas cidades. Além disso, o setor econômico de transformação do ambiente construído, organizado sob a lógica financeira ou não, segue possuindo um papel de extrema relevância, pois detém atribuições essenciais para a própria reprodução do sistema e da cidade capitalista. Aqueles que apresentam maior autoridade para determinar as decisões referentes à dinâmica de produção urbana e consequentemente fazer com que as suas aspirações se reflitam em políticas públicas nas diversas esferas de governo são sujeitos centrais do bloco de poder[5].

---

[4] BOTELHO (2005); MIELE (2007); ROYER (2009); RUFINO (2013); SHIMBO (2013); SANFELICI (2013); FIX (2011); PAIVA (2007)

[5] O bloco no poder é a expressão da configuração datada das relações entre as classes dominantes em seus desenlaces no Estado capitalista. Essa especificidade histórica, segundo Poulantzas (1977, p. 224), estabelece

Nesse sentido, pressupondo que os capitalistas também se organizam como classe, no segundo capítulo desta dissertação busca-se compreender o papel dos aparelhos de hegemonia do setor, desvelando a formação, composição e atuação das duas principais entidades empresariais - CBIC e ADEMI. Acredita-se que, ao decifrar a forma de organização desta fração capitalista, pode-se observar com mais clareza o comportamento de cada jogador e suas estratégias.

Uma vez caracterizados os segmentos econômicos do mercado imobiliário no primeiro capítulo, definiu-se os principais grupos econômicos[6] de atuação no Rio de Janeiro, com base em uma série de dados da SMU/RJ, da ADEMI/RJ e do CBIC referentes à produção imobiliária na cidade entre 2009 e 2015. Além das fontes citadas anteriormente, destaca-se para a pesquisa os dados da Receita Federal, da Junta Comercial de São Paulo, da BOVESPA, do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, do Tribunal Superior Eleitoral, entre outros obtidos através de reportagens e anúncios veiculados na imprensa desde a fundação das companhias.

Deste universo, examinando a trajetória histórica de atuação no setor imobiliário e o seu grau de influência política e econômica, destacam-se algumas empresas para uma análise mais aprofundada no que diz respeito as suas cadeias de composição acionária e de poder, seus métodos de financiamento, espacialização e segmento de produção[7]. Diante das informações coletadas, as companhias selecionadas para uma análise mais específica foram:

"a relação entre, por um lado, um jogo institucional particular inscrito na estrutura do Estado capitalista, jogo que funciona no sentido de uma unidade especificamente política do poder de Estado" e, por outro lado, "uma configuração particular das relações entre classes dominantes: essas relações, na sua relação com o Estado, funcionam no seio de uma unidade política específica recoberta pelo conceito do bloco no poder".
Poulantzas (1977) assim definiu o bloco no poder: uma unidade contraditória entre distintas classes e/ou frações de classes sob a hegemonia em seu interior de uma dessas frações ou classes, em suas relações com o Estado capitalista. Nesse sentido, o conceito de bloco no poder recobre o campo das práticas políticas de classe, refletindo o conjunto das instâncias, mediações e níveis da luta de classe em uma determina conjuntura. (PINTO e TEIXEIRA, 2012, p. 918)

[6] O grupo econômico é definido como o conjunto de empresas que, ainda quando juridicamente independentes entre si, estão interligadas, seja por relações contratuais, seja pelo capital, e cuja propriedade (de ativos específicos e, principalmente, do capital) pertence a indivíduos ou instituições, que exercem o controle efetivo sobre este conjunto de empresas. (GONÇALVES, 1991, p. 494)

[7] Inicialmente a pesquisa tinha a ambição de investigar um número mais elevado de companhias que atuam na cidade do Rio de Janeiro. Devido a dificuldade de acesso aos dados e as limitações de um processo de mestrado, não foi possível expandir essa consulta para outras companhias igualmente importantes, sejam elas de abrangência nacional como a Cyrela, Carioca Engenharia, OAS, Queiroz Galvão, Andrade Gutierrez, Brasil Brokers, Rossi, Gafisa, Brookfield, João Fortes, CR2, Even, MRV, Via, Camargo Corrêa, Multiplan, Emccamp, Direcional, Dimensional, ou outras mais restritas ao território carioca, das quais destaco a Concal, Calçada, MDL e SIG. De toda forma, fica o apontamento para investigações futuras.

- Odebrecht – Principal grupo econômico da construção civil no país, de atuação expressiva no Rio de Janeiro, em realização de obras públicas e no setor imobiliário;
- PDG – Construtora e incorporadora que chegou a ser a maior do país após a abertura de capital na bolsa de valores;
- Carvalho Hosken – Construtora e incorporadora tradicional do Rio de Janeiro e uma das principais beneficiadas com o advento dos Jogos Olímpicos;
- LPS-Brasil – A maior imobiliária do país e controladora da Patrimóvel, principal empresa de comercialização de imóveis no Rio de Janeiro;
- ECIA-Irmãos Araújo – Construtora, incorporadora e, sobretudo loteadora com atuação praticamente exclusiva na periferia do Rio de Janeiro;

Após analisar as diferentes estratégias territoriais, os conflitos e coalizões, as relações politicas, econômicas e por vezes até familiares que acabam por ditar a forma das nossas cidades, no terceiro capítulo, buscou-se compreender como o comportamento dos grandes grupos econômicos do mercado imobiliário orientam os investimentos públicos e influenciam a produção do espaço desigual da cidade do Rio de Janeiro. Em nível municipal, o poder do setor imobiliário pode ser expresso na sua capacidade de influir e operar as decisões referentes à dinâmica de produção da cidade como a inserção territorial dos programas de habitação de interesse social, os projetos de requalificação urbana, as mudanças de uso do solo, o zoneamento, a legislação edilícia, os investimentos em infraestrutura, dentre outras iniciativas. No entanto, a ingerência deste setor na elaboração das leis deve ser compreendida além da simples presunção de que são contrapartidas ao financiamento privado de campanha. A formação do bloco de poder não é apenas um reflexo da corrupção, a presença e a força dos dirigentes patronais e o papel dos seus aparelhos de hegemonia, por exemplo, nos conselhos de política urbana é uma demonstração notória de que existe um projeto comum de cidade entre esta fração capitalista e os agentes de governo e que, de certa forma, detêm legitimidade perante a população, com forte auxílio da mídia.

Nessa trama, a atração dos megaeventos para o Brasil e em especial para o Rio de Janeiro é mais um elemento que expõe este projeto de cidade que se pretende consensual, e se apresenta como uma grande oportunidade de

acumulação para os variados agentes do mercado imobiliário e da construção civil. Usualmente, são os mesmos grupos que configuram os cartéis para realizar as grandes intervenções de infraestrutura, as obras para a construção dos equipamentos esportivos e todos os demais projetos estruturantes. Lucram com a execução das grandes operações urbanísticas, mas principalmente com os efeitos que estes investimentos geram para a dinâmica de valorização do solo, dado que além de estarem coligados com os promotores imobiliários, também representam uma fração considerável dos proprietários fundiários. Se o Brasil viveu nos últimos anos a período de escalada nos índices de preços imobiliários, o Rio de janeiro foi o campeão neste quesito. Costumeiramente observa-se os dirigentes públicos enaltecendo a valorização imobiliária de determinados bairros e de toda a cidade. Por diversas vezes coloca-se a subida de preço dos imóveis como um resultado natural dos investimentos públicos e, por conseguinte, como um benefício aos cidadãos. No entanto, enquanto alguns encontram dificuldades com o aumento dos custos de reprodução social, são os detentores dos capitais imobiliários e fundiários os grandes favorecidos.

O modelo de cidade mercantilizada onde poucos têm o pleno acesso a ela, denota o quão desigual são estas disputas. O fato de o Rio de Janeiro ter sido um dos principais palcos das grandes manifestações populares que ocorreram em 2013 evidencia o grau de acirramento destas contradições. A cidade olímpica, capaz de atrair os capitais nacionais e globais para promover uma série de intervenções urbanas de grande porte, vive um processo incessante de valorização imobiliária, colocando à margem uma considerável parcela da sociedade. A exclusão torna-se ao mesmo tempo condição e resultado do Jogo Imobiliário Carioca, tocado com veemência pelos agentes públicos e privados.

2 A REGRA DO JOGO: TERRA É PODER

> Aquilo que chamamos terra é um elemento da natureza inexplicavelmente entrelaçado com as instituições do homem. Isolá-la e com ela formar um mercado foi talvez o empreendimento mais fantástico dos nossos ancestrais. [...] A função econômica é apenas uma entre as muitas funções vitais da terra. Esta dá estabilidade à vida do homem; é o local da sua habitação, é a condição da sua segurança física, é a paisagem e as estações do ano. Imaginar a vida do homem sem a terra é o mesmo que imaginá-lo nascendo sem mãos e pés. E no entanto, separar a terra homem e organizar a sociedade de forma tal a satisfazer as exigência de um mercado imobiliário foi parte vital do conceito utópico de uma economia de mercado. (POLANYI, 2000, p. 214)

Reconhecendo a terra como elemento fundamental para reprodução humana em toda sua história, o controle sobre ela surge como uma condição primordial para além da concepção pura de economia de mercado, mas, sobretudo, para o estabelecimento de uma relação de dominação. No mesmo instante em que se definiram as bases constitutivas da instituição da propriedade privada, se criou uma grande classe de despossuídos. O estabelecimento de regras que arbitram os direitos de propriedade foi o primeiro passo para a transformação da terra em mercadoria. Sendo assim, como nas demais representações do capital, possui-la, significa ter poder[8].

Neste capítulo, além de destacar as particularidades da mercadoria terra e como a sua apropriação pelo mercado decorre de condicionantes especificas de cada tempo e localidade, pretende-se demostrar as racionalidades dos diversos agentes modeladores do espaço urbano nesta disputa por poder.

Sob a égide da regulamentação estatal, a cidade capitalista surge como a representação espacial dessa relação hegemônica, fruto dos compromissos e conflitos entre os proprietários do solo, os possuidores do dinheiro e os espoliados. No momento em que a terra é elevada à categoria de mercadoria, que se compra e vende, a instituição da propriedade privada traz consigo a possibilidade da extração da renda. Por sua vez, esse artifício econômico opera a divisão social e econômica no território, orienta e define os usos do solo e disposição das classes sociais na cidade.

---

[8] Dentre as definições de poder atribuídas por FIORI (2014), destaco o caráter ético: trata-se de uma força e de uma energia que se expandem e que são obrigadas a se expandirem, movidas por um valor – a valorização do próprio poder. Toda e qualquer outra ética particular nasce desse impulso, como resultado ou como instrumento relacional dentro da luta entre os vértices que disputam e impulsionam a acumulação endógena do poder.

Como definiu Marx, a renda absoluta surge como uma espécie de tributo a ser pago por toda a sociedade a classe de proprietários[9], o que poderia levar a um conflito inclusive dentro do âmbito capitalista e uma barreira ao desenvolvimento de novas fronteiras de produção. Ao mesmo tempo, a concepção da propriedade, muito particular no caso da mercadoria terra, se reafirma através da escassez (historicamente criada), perpetuando uma situação de concentração fundiária. A definição dentre aqueles que tem ou não a possibilidade de acessar esse bem também traz outros elementos para a análise socioespacial da cidade capitalista. Nessa perspectiva, a renda de monopólio[10], é colocada como imposição do proprietário da terra com qualidades especiais não reprodutíveis, o que oferece um poder desigual para definição do preço da mercadoria. Como explicita Ribeiro (1993, p. 59), "a consequência da existência das rendas absoluta e de monopólio [...] é a produção da segregação social a nível do espaço".

O espaço urbano capitalista se torna mais um produto do trabalho social; sua organização e hierarquia são meros reflexos da disparidade de investimentos de trabalho humano. A especialidade de determinada localidade, socialmente criada, é o trabalho que se transformou em capital fixo, mas que, no entanto, foi apropriado por determinados setores que rentabilizam seus capitais na produção, circulação e especulação imobiliária.

> No modo de produção capitalista modernizado, o espaço inteiro entra: ele é utilizado para a produção de mais-valia. A terra, o subsolo, o ar e a luz acima do solo, entram nas forças produtivas e nos produtos. O tecido urbano, aquele das redes múltiplas de comunicação e de trocas, faz parte dos meios de produção. A cidade e as instalações diversas (correios, estradas de ferro, mas também depósitos e entrepostos, transportes e serviços diversos) são capital fixo. A divisão do trabalho penetra o espaço inteiro. [...] O espaço inteiro é consumido produtivamente, da mesma maneira que os edifícios e locais industriais, as máquinas, as matérias-primas e a própria força de trabalho. (LEFEBVRE, 2000, p. 470)

Na medida em que os serviços, as benfeitorias, a acessibilidade estão diferencialmente distribuídos no sistema urbano, forma-se um padrão de ocupação

---

[9] Se o capital encontra uma força estranha que só ele pode superar parcialmente, ou não superar, e que limita o seu investimento em algumas esferas, admitindo–o apenas em condições que excluem total ou parcialmente aquela equalização geral do mais-valor para um lucro médio, então é evidente que o excesso do valor das mercadorias nessas esferas da produção com relação as seu preço de produção daria origem a um lucro excedente, que poderia ser convertido em renda e, como tal, se tornaria independente em relação ao lucro. Tal força e barreira estranhas estão apresentadas pela propriedade privada, quando confronta o capital vis-à-vis o capitalista. (MARX, O Capital, Livro III, apud HARVEY, 2013, p. 349)

[10] A renda de monopólio não é determinada pelo preço de produção ou pelo valor da mercadoria, mas "pelas necessidades e pela capacidade de pagar dos compradores". (MARX, O Capital, livro III, p.878).

diretamente relacionado entre o espaço produzido e o poder de cada indivíduo para consumi-lo. O gradiente de preços, e consequentemente as suas rendas provenientes, dos objetos imobiliários também pode ser determinado a partir desta relação, que parte de desde um lugar desprovido de investimento até aquele que adquiriu uma maior diferenciação relativa. Quanto maior for o interesse do adquirente por esta distinção, maior será a renda diferencial. Nesse sentido, Ribeiro (1993) descreve a relevância da localização para a definição do valor de uso e consequentemente do preço desse desejo.

> A localização da habitação tem importância decisiva no seu consumo, pois ela possibilitará ao ocupante maior ou menor, melhor ou pior acesso a uma série de valores de uso urbano. Para a produção da habitação, o solo representa tão - somente um suporte físico, sobre o qual se processa a reprodução do capital. Para o consumo da habitação, a localização é fundamental, pois o espaço urbano é, quantitativa e qualitativamente, diferenciado no que tange a distribuição dos valores de uso que complementam o consumo da moradia. (RIBEIRO, 1993, p. 49)

Ao passo que a distinção gerada pela localização é o elemento crucial para determinar o valor de uso do objeto imobiliário, a terra se apresenta como o ativo mais valioso na equação de produção imobiliária. As especificidades desta mercadoria no contexto urbano, elencadas por Harvey (1980), elucidam a necessidade de se estabelecer mediações sobre o valor de uso e o valor de troca da terra. Segundo o autor, o solo e suas benfeitorias: (1) não podem se deslocar livremente, conferindo à localização absoluta os privilégios de monopólio para determinar o uso; (2) são indispensáveis para a reprodução humana; (3) são de difícil mobilização na realização de compra e venda, mas com a possibilidade maior de se mobilizar no mercado de aluguéis (4) são permanentes, indestrutíveis, repositório de riqueza que confere ao proprietário a segurança através do tempo e a possibilidade de ganhos futuros; (5) costuma necessitar de um grande investimento em curto prazo, para ter um uso duradouro ao longo do tempo; (6) tem finalidades e apelos diferenciados para cada indivíduo que irá usufruir. Pode ao mesmo tempo oferecer abrigo, privacidade, uma localização desejada relativa a critérios ambientais, de vizinhança, de trabalho, ou até a propiciar uma forma de aumentar riqueza.

Diante dessas contradições e multiplicidades da mercadoria terra, não é possível estabelecer padrões, que definam a apropriação do espaço urbano e sua

comercialização. Ainda mais se considerarmos a afirmação de Lefebvre (2000, p. 457), sobre o processo de especulação imobiliária, quando afirma que, “a verdade dos preços se esfuma; os preços se destacam dos valores e custos de produção; os jogos das leis [...] são alterados. A trapaça se torna uma lei, uma regra do jogo, uma tática”.

No instante em que a terra é transformada em mais uma representação do capital, o seu valor de troca está diretamente relacionado à perspectiva das suas rendas futuras. O arranjo do seu preço passa a ser também determinado pelo poder dos seus possuidores em orientar a própria dinâmica de crescimento da cidade interessados em extrair esses ganhos.

> O crescimento urbano provê certo modo de realizar aumentos no valor da renda ou no valor do capital fixo, enquanto provê, simultaneamente, um campo para disposição do produto excedente. Não somente na periferia e no centro, mas por todo o sistema urbano, a expectativa é que o solo e os valores de propriedade surjam, e que a capacidade produtiva do capital implantado será usada; o modo seguro para obter isso é estimular o crescimento urbano. O crescimento pode ser moderado, mas controlar o crescimento físico sem controlar nada mais, meramente exacerba a escassez. (HARVEY, 1980, p. 164)

Entretanto, a manipulação artificial da escassez e a consequente retenção de oferta não podem ser explicadas somente como técnicas especulativas, para obter maiores rendas. O caráter da mercadoria terra como um repositório de riqueza e ao mesmo tempo uma possibilidade de ganhos futuros traz outra série de contradições para a sua inserção efetiva no mercado. No caso dos grandes proprietários, a manutenção desta mercadoria fora da livre troca também pode ser entendida como uma estratégia de poder. Certamente, permanecer como dono de um fragmento da cidade confere influência sobre os rumos que ela mesma pode tomar.

> Uma vez inseridos numa economia de mercado, os agentes passam a tentar bloquear as forças de mercado para conseguir lucros maiores, ou seja, não jogam de acordo com as regras, mas tentam impedi-las de funcionar. Esta é uma consequência imediata de uma das próprias premissas da economia neoclássica: o comportamento de maximização dos ganhos dos seus agentes, isto é, de maximização dos lucros no caso das empresas. [...] Se os agentes querem maximizar os seus ganhos, porque deixariam de tentar romper as "regras do jogo" restringindo a entrada e saída nos mercados, evitando a disseminação da informação, diferenciando seus produtos e reduzindo o número de agentes? (CECILIO, 2012, p. 57)

A retenção da terra alheia à dinâmica da produção imobiliária, vista apenas como reserva de valor por seus proprietários, poderia conduzir a uma situação de

conflito com as demais frações do capital. Por outro lado, é difícil compreender até que ponto esses capitais colidem ou se entrelaçam, uma vez que o investimento em rendas fundiárias é recorrente entre os bancos, as indústrias, o agronegócio e os mais diversos setores da economia. Todos eles encontram na terra um ativo seguro para depositar os seus excedentes.

> O capital imobiliza-se no imobiliário. A economia geral (dita nacional) logo sofre com isso. Contudo, o papel desse setor não deixa de crescer. Na medida que o circuito principal, o da produção corrente dos bens "mobiliários", arrefece seu impulso, os capitais serão investidos no segundo setor, o imobiliário. Pode até acontecer que a especulação fundiária se transforme na fonte principal, o lugar quase que exclusivo de "formação do capital", isto é, de realização da mais-valia. Enquanto a parte da mais-valia global formada e realizada na indústria decresce, aumenta a parte da mais-valia formada e realizada na especulação e pela construção imobiliária. O segundo suplanta o principal. De contingente, torna-se essencial. (LEFEBVRE, 1999, p. 146)

No caso brasileiro, como definiu Dain e Lessa, (1983, p. 10) "há uma obliquidade patrimonialista e uma hipertrofia de operações especulativas ligadas à constituição, transformação e circulação destes ativos". As diversas frações de capitalistas buscam lucros além das suas órbitas de operação. Perseguem outras mercadorias que possam servir como reserva de valor, podem ser ativos financeiros para obter juros, ou a terra para extrair renda. Nesse sentido, cabe ao Estado o papel de definir a política econômica que direcione qual será o movimento.

O capitalismo encontrou na apoderação do espaço, na produção do ambiente construído, uma nova fronteira para a reprodução dos seus excedentes. A estratégia de expansão geográfica se traduz na busca por novos territórios que possam ser apropriados. Segundo Lefebvre (2000, p. 456), "a mobilização do espaço se torna frenética e compele até à autodestruição dos espaços, antigos e novos. O investimento e a especulação não podem parar, mesmo abrandar: círculo, ciclo infernal". Desta forma, diferentemente de outros setores, o imobiliário não pode prescindir da busca por outros lugares para sua reprodução. Se a simples expansão geográfica não é mais possível, o ciclo se movimenta através da destruição criadora, definida por Schumpeter (1942) para caracterizar a iniciativa do capitalista em busca da inovação, como arma e resultado da concorrência. No caso da reestruturação do território, esse conceito encontra paralelo na ideia de ajuste espacial elaborado por

Harvey (2005). O surgimento de uma nova coerência estruturada[11] deve necessariamente ser precedido da destruição do capital empregado anteriormente naquele espaço. Para executar este plano se recorre à desvalorização, à sensação de crise e obsolescência de determinado lugar da cidade, que costumeiramente, por coincidência ou não, já são ocupados por classes de menor poder aquisitivo. A expulsão destes, para a reinserção do território na dinâmica imobiliária é fato recorrente que caracteriza um processo de constante acumulação por despossessão.

Historicamente, a destituição dos direitos de uma camada da população se apresenta como condição primordial para reprodução do capital com base na incessante reprodução do ambiente construído. Sendo assim, para prosperar esta ideia de máquina do crescimento, é também fundamental a formação de um suposto consenso, como definido por Arantes:

> coalizões de elite centradas na propriedade imobiliária e seus derivados, mais uma legião de profissionais caudatários de um amplo arco de negócios decorrentes das possibilidades econômicas dos lugares, conformam as políticas urbanas à medida em que dão livre curso ao seu propósito de expandir a economia local e aumentar a riqueza. A fabricação de consensos em torno do crescimento a qualquer preço a essência mesma de toda localização. [...] Uma fábrica por excelência de ideologias, portanto: do território, da comunidade, do civismo etc. Mas sobretudo, a fabulação de senso comum econômico, segundo o qual o crescimento enquanto tal faz chover empregos. No coração dessas coalizões, a classe rentista de sempre, hoje novamente na vanguarda dos "movimentos urbanos": incorporadores, corretores, banqueiros etc., escorados por um séquito de coadjuvantes igualmente interessados e poderosos, como a mídia, os políticos, universidades, empresas esportivas, câmaras de comércio (ARANTES, 2000, p. 25)

Como exposto pela autora acima, no modo de subdesenvolvimento capitalista brasileiro, cabe ao setor imobiliário um papel importante na formação desta coalização. A produção do ambiente construído surge como uma alternativa para o Estado que visa garantir postos de trabalho[12] ao elevado contingente populacional urbano, e para os capitalistas que encontram na terra um investimento seguro, que suportaria maiores abalos em uma economia global financeirizada. A atividade deste

---

[11] Segundo Harvey, a coerência estruturada é a base material para a formação alianças de classe em um determinado território; a relação da produção e o consumo em determinado espaço; são as formas, as tecnologias de produção, as quantidades e qualidades de consumo, os padrões de demanda e oferta de mão-de-obra e as infraestruturas físicas e sociais. – “Equilíbrio dinâmico entre o capital e o trabalho sobre o espaço sem barreiras”. (HARVEY, 2005, p. 146)

[12] Segundo dados do CBIC, em 2015, o setor da construção civil empregava mais de 3 milhões de pessoas. Pode-se considerar um número ainda superior, se considerarmos o alto grau de informalidade do mercado de trabalho no país, não contabilizado pela entidade.

setor econômico, assim como dos demais, deve estar essencialmente vinculada à ascendência sobre os agentes estatais. Neste contexto, como afirmam Ribeiro e Junior (2013, p. 32), a hegemonia passa a ser disputada por “múltiplas gramáticas presentes nas políticas urbanas: clientelismo, corporativismo, patrimonialismo e o empreendedorismo empresarial”.

Diversos autores[13] apontaram a coexistência de modos de produção de épocas distintas na sociedade brasileira que acabaram por refletir no desenvolvimento desigual que se expressa no padrão de urbanização brasileiro. A impossibilidade do rompimento total com a lógica patrimonialista, semi-feudal de origem escravocrata, marca cotidianamente as “exceções”[14] do subdesenvolvimento e da reprodução da classe trabalhadora nas cidades. Nas grandes metrópoles brasileiras, as quais teoricamente deveriam ser reconhecidas por um padrão de urbanidade aos moldes do mercado, a maior parte de sua expressão espacial continua sendo baseada nas relações informais e autoconstruídas.

Na atualidade, a situação no mercado global introduz uma nova lógica de correlação de forças políticas e produtivas na dinâmica econômica brasileira que pode se revelar em outras formas de acumulação sobre o regime urbano. Sob este novo padrão, como define a teoria neoliberal, a redução do papel do Estado é fundamental para a entrada do capital financeiro internacional e estímulo à livre concorrência em âmbito local. Contudo, esta retirada é efetuada apenas de forma parcial e enviesada. Os ajustes fiscais se tornam justificativas para repassar à iniciativa privada os bens e a concessão dos serviços públicos. Continua cabendo ao Estado mediar os interesses das corporações e fluxos internacionais, sob a tutela das relações patrimonialistas[15], garantir o pacto mantendo os pilares da "sagrada aliança”[16] entre os capitais locais e globais. A economia financeirizada mundial não foi capaz de romper com essa lógica, ao contrário, se beneficia dela, seus agentes são mais uma peça nesse jogo. O espaço urbano segue primordialmente como

[13] Celso Furtado (1995); Francisco de Oliveira (1972); Florestan Fernandes (1975)
[14] “o mutirão é a autoconstrução como exceção da cidade, o trabalho informal como exceção da mercadoria, o patrimonialismo como exceção da concorrência entre os capitais, a coerção estatal como exceção da acumulação privada”. Oliveira (2003, p. 131),
[15] Maricato (2009, p. 8) define as características do patrimonialismo da seguinte forma: “a) a relação de favor ou de troca é central no exercício do poder; b) a esfera pública é tratada como coisa privada e pessoal; c) existe correspondência entre detenção de patrimônio e poder político e econômico”.
[16] Dain e Lessa (1983)

campo de acumulação de riqueza patrimonial, e continua se reproduzindo preponderantemente pela influência sobre a definição de investimentos públicos.

> A presença do privilégio é inerente à própria possibilidade de valorização. Isso é visível na concessão de licenças para construção, na definição das frentes de desenvolvimento urbano, na troca de regulamentos de edificação, etc. É dispensável mencionar, pelo óbvio, a clara articulação entre parte da inversão pública e as operações do setor imobiliário. Finalmente, o capital imobiliário realiza operações de mobilização de recursos e é emissor de ativos cuja liquidez põe problemas de refinanciamentos especiais. Por essa dimensão, está articulado com a atividade financeira pública. (DAIN e LESSA, 1983, p. 11)

O fato de o setor imobiliário possuir, ao longo de décadas, total ingerência sobre as decisões públicas em nível federal ou local, independentemente da decisão das urnas, nos leva a crer que o seu poder tem uma origem sistêmica no estilo de desenvolvimento capitalista brasileiro. Embora os financiamentos privados de campanha eleitoral possam esclarecer muita coisa, esta conjuntura não deve ser considerada resultado apenas desta relação. Como afirma Abramo (1988, p. 26), “deve haver uma lógica que ultrapassa as pressões políticas sobre o poder estatal e que explique os seus movimentos de auto-expansão”.

Reconhecer ao menos os jogadores que moldam a cidade em decorrência da valorização dos capitais imobiliários, investigar como se organizam e quais são seus objetivos e estratégias de classe (ou não), é um elemento importante para a compreensão do que determina o modo excludente de urbanidade em que vivemos.

2.1 Quem são os jogadores?

A subordinação da reprodução do espaço à reprodução do capital nos leva ao dualismo entre o valor de uso e o valor de troca na cidade, dos serviços, dos bens de consumo coletivos e, especialmente da terra. Na cidade capitalista, o ambiente é construído para a produção, circulação e consumo, é resultado, sobretudo dos conflitos entre o capital e trabalho, das relações de dominação e luta. Nesse contexto, a terra, como unidade espacial, se coloca como “uma condição de vida para a força de trabalho, da mesma maneira que é uma condição de produção para o capital” (HARVEY, 1982, p. 8)..

Para compreender o desenvolvimento da cidade capitalista, as teorias de uso do solo e as tensões decorrentes desse processo, devemos reconhecer o papel de cada agente na determinação do espaço urbano e fazer uma distinção analítica em relação às múltiplas frações do capital. Admitindo o conflito capital-trabalho como determinante na formação do espaço, Harvey distinguiu os sujeitos da seguinte forma:

> (1) uma facção do capital que procura a apropriação da renda, quer diretamente (como os proprietários de terra, as empresas imobiliárias etc.) ou indiretamente (como intermediários financeiros ou outros que investem em propriedades simplesmente visando a taxa de retorno); (2) uma facção do capital procurando juros e lucros através da construção de novos elementos no meio construído (os interesses da construção); (3) o capital "em geral" que encara o ambiente construído como um dreno para o capital excedente e como um pacote de valores de uso e com vistas ao estímulo da produção e acumulação do capital; (4) a força de trabalho, que se utiliza do ambiente construído como um meio de consumo e como um meio para a sua própria reprodução. (HARVEY, 1982, p. 7)

A fim de esclarecer o regime de acumulação urbana e seus circuitos de reprodução no espaço, diversos autores[17] se dedicaram à classificação dos agentes modeladores do espaço urbano como abordagem analítica do padrão de desenvolvimento das cidades capitalistas. Topalov (1974) já demonstrava em seu estudo sobre o setor imobiliário e a renda da terra, a inserção de novos agentes na cadeia produtiva, intermediando a ligação proprietário do terreno–construtor–adquirente que denotam particularidades desse setor.

A revisão dessas categorias se faz necessária na medida em que os modos de produção e acumulação das diversas frações se modificam ao longo do tempo e local. O mercado de terras e imobiliário é muito sensível às especificidades sociais e históricas de cada ambiente econômico nas mais variadas escalas. Ao mesmo tempo, a concepção do que pode ser considerado ilícito também é mutável, desta forma, o mercado pode operar de maneira diferenciada no centro e na periferia do capitalismo.

Ribeiro (1997) sintetizou vários elementos impeditivos para a penetração do capital na formação do ambiente construído e do mercado habitacional nos anos 1990. Atualmente, sob outra conjuntura, a alteração de determinados marcos

[17] ABRAMO (1988); ALMEIDA (1982); CAPEL (1974); CLICHEVSKY (1975); CORRÊA (1995); HARVEY (1980); LOGAN e MOLOTCH (1987); RIBEIRO (1997); TOPALOV (1979).

jurídicos, bem como uma nova racionalidade econômica, vislumbra-se alternativas para a superação de algumas das limitações apontadas pelo autor, as quais podem avançar ou retroceder a qualquer momento. O “problema fundiário” é uma questão fundamental para a realização de qualquer atividade produtiva capitalista. A diferença sobre o setor imobiliário é que este vai necessitar sempre se deparar com esse empecilho, pois o seu ganho provém exatamente da transformação permanente de novos espaços. Ribeiro considera o “investimento fundiário” como uma imobilização improdutiva do capital que resultará em impactos negativos a rentabilidade da construção. Uma das possíveis medidas adotadas, a partir dos anos 2000, foi o fracionamento financeiro da mercadoria terra. Com a criação dos ativos lastreados nela, surge uma nova órbita de circulação e acumulação, ainda em fase inicial no Brasil, que possibilita o desenvolvimento contínuo do setor.

A negociação de ativos no mercado financeiro ao mesmo tempo em que é capaz reduz o longo período de circulação do capital, permite ganhos imediatos aos investidores e garantem o pronto ressarcimento ao promotor, que necessita manter constante o capital de circulação. O movimento geral promovido pelo mercado de capitais, em conjunto com a formação dos grandes grupos econômicos[18] e uma relativa modernização do setor são uns dos responsáveis pelo permanente investimento na promoção imobiliária, impedindo a “descontinuidade temporal da produção”, a “produção intermitente”, o “aumento do período de produção” e a “minimização do capital constante fixo”, elencados por Ribeiro com impeditivos da reprodução do mercado imobiliário.

Embora existam fatores de superação endógenos ao mercado, a atuação do Estado é imprescindível para ultrapassagem de todas essas barreiras à penetração do capital imobiliário. Além do exposto anteriormente a respeito das intervenções públicas e reformulações regulatórias, o Estado é o grande responsável para resolução do “problema de solvabilidade”. O elevado custo do objeto imobiliário exclui a possibilidade de acesso de grande parcela da população. Apenas com o amplo crédito à demanda ou por meio de extensos subsídios aos promotores que essa questão pode ser suplantada.

[18] Gonçalves (1991, p. 503) elenca “quatro estratégias básicas para o processo de acumulação de capital pelos grupos econômicos: especialização, diversificação, integração vertical e conglomeração.” No capítulo 3 abordaremos com mais profundidade essas estratégias sobre situações concretas de grupos econômicos atuantes no mercado imobiliário do Rio de Janeiro.

Como podemos perceber, a fração representante do capitalismo imobiliário se perpetua no bloco de poder impulsionada por fatores exógenos e endógenos a sua atividade. O forte crescimento da atividade imobiliária no Brasil nos últimos anos pode ser explicado ao mesmo tempo pelo desenvolvimento econômico vivenciado desde os anos 2000, pela inserção significativa de uma parcela populacional a um nível mais elevado de consumo e o retorno de políticas públicas de provisão habitacional, mas também pela entrada dos grandes grupos econômicos da construção civil na dinâmica financeirizada. Diante de um novo cenário espaço-temporal, é imprescindível o resgate e o diálogo entre classificações elaboradas pelos autores citados anteriormente, de acordo com o papel de cada agente na demanda capitalista por solo, para pesquisar objetivamente a participação de cada um destes sujeitos mais precisamente sobre o Jogo Imobiliário Carioca.

2.1.1 Proprietário fundiário

Inegavelmente a questão fundiária brasileira que repercute até a atualidade sobre as dimensões rural e urbana tem origem no processo desigual de ocupação do território brasileiro. A condição de acesso à terra exclusivamente mediante a relação de compra e venda, tornou essa mercadoria um elemento central para o exercício do poder em uma sociedade em transição entre a riqueza fundada na propriedade escravocrata para a propriedade fundiária. No surgimento do capitalismo, o homem conquistou a “liberdade” de vender a sua força de trabalho, porém a sua reprodução continua submetido àqueles que detém o direito de propriedade da natureza.

Como sustenta Polanyi (2000), a terra, o elemento natural, sempre foi crucial para o ordenamento social, é base do sistema militar, jurídico, administrativo e político. Sob a órbita capitalista, a terra foi transmutada em mercadoria, porém manteve uma série de instituições e poderes dos sistemas anteriores. Os direitos de propriedade no âmbito da economia de mercado possibilita uma relação de monopólio, aferindo a esta classe de possuidores, segundo algumas concepções, um grau de irracionalidade sistêmica, levando-se em conta o desenvolvimento geral da economia capitalista.

> A propriedade privada da terra é a relação social que impõe obstáculos ao livre acesso pelos construtores: a renovação do ciclo do seu capital dependerá da eliminação deste obstáculo. O preço a pagar para eliminar este obstáculo será a renda. O capital produtivo necessita que o proprietário do solo ceda o seu poder de propriedade, o direito de usar a terra. Em contrapartida, ele deverá ceder todo ou uma parte do lucro que terá com a construção, ou seja, a renda da terra. [19] (TOPALOV, 1979, p. 83)

A caraterística da mercadoria enquanto portadora de valor de uso presente, mas principalmente como reserva de riqueza e expectativas de ganhos futuros, é um dos elementos que ajudam a esclarecer um padrão elevado de concentração de terras e consequentemente de poder representada por essa classe. A situação de monopólio sobre a terra possibilita que esses agentes possam definir até certo limite qual é renda fundiária que desejam, uma espécie de tributo de classe.

> "proprietários individuais competem entre si, mas como classe eles possuem certo comportamento comum padronizado – eles retirarão moradias do mercado, por exemplo, se a proporção de retorno do capital cai abaixo de certo nível". (HARVEY, 1980, p. 146)

A renda da terra é a razão original da própria existência da figura do incorporador; por esse ganho extraordinário, esses agentes competem com os proprietários. Um dos fatores determinantes sobre quem irá faturar mais nesta disputa, para além da possibilidade de inovação, é a informação sobre a antecipação de projetos estruturantes e parâmetros urbanísticos e edilícios para o território em negociação. Em posse destes dados, os proprietários podem reter e especular até o instante em que os preços atinjam níveis mais vantajosos. Nesse sentido, são frequentes as pressões dos grandes proprietários fundiários sobre a municipalidade por um zoneamento que possibilite "o parcelamento, a urbanização e, eventualmente, a mudança de parâmetros de terrenos localizados dentro das áreas urbanizadas, nos setores de reserva urbana, e às vezes até mesmo fora do perímetro urbano."[20] (CAPEL, 1974, p. 31)

A intensificação do processo de urbanização nas cidades brasileiras desde a segunda metade do século XX formou vastas zonas periféricas, onde as grandes propriedades, ao longo do tempo foram se fragmentando por meio da ação dos loteadores de empresas familiares. No entanto, as estratégias destes agentes recorrentemente podem transitar entre o legal e o ilegal[21]. Não são raros os casos

---

[19] Tradução própria
[20] Tradução própria
[21] Holston (1993)

de loteamentos clandestinos com o intuito de provocar os bairros autoconstruídos que podem posteriormente ser legalizados. O maior ganho provém exatamente da reserva de terras que também foram incorporadas posteriormente à formalidade, as quais adquiriram um preço mais elevado do que no momento anterior[22].

O crescimento da malha urbana é o resultado concreto da disparidade de acesso a terra. Assemelha-se a um ciclo vicioso: os vazios urbanos permanecem sem edificações por razões especulativas, e a baixa oferta de terras para construir eleva o preço global, que, por sua vez, alimenta ainda mais a expectativa de ganhos dos possuidores. Segundo Capel (1974, p. 36) "Para os proprietários de terra, o objetivo é evidente; se trata de estender ao máximo o espaço urbanizado para realizar seus lucros através da conversão de solo"[23], e, por outro lado, manter as grandes glebas em áreas centrais como reserva de valor em busca de um processo de requalificação urbana.

Ainda cabe avaliar os resultados da dinâmica de formação do ambiente construído sob a lógica financeira, em fase inicial no Brasil. Se a transformação da terra como mercadoria, e a discussão da renda fundiária, continua repercutindo uma série de contradições até os dias de hoje, a sua entrada na órbita do mercado financeiro, fatiada, securitizada e convertida em títulos comercializáveis em escala global, chega a obscurecer o poder de fato dos proprietários fundiários. No momento em que a renda adquire outras representações, também orientadas por uma dinâmica de valorização de capitais em geral, esta pode se afastar paulatinamente da relação social instituída anteriormente. Embora esses ativos estejam sempre lastreados sobre algum lugar específico, a propriedade se dissipa e dessa mesma forma o poder do rentista.

2.1.2 Incorporador

A figura do incorporador no Brasil é regida pela Lei n° 4.591/1964[24] que classifica as atribuições desse agente econômico na produção imobiliária. Ele é

---

[22] No capítulo 3 descreverei com maiores detalhes a figura do loteador através do exemplo da ECIA – Irmãos Araújo

[23] Tradução própria

[24] Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais

responsável desde a concepção inicial do empreendimento até a promoção e venda do produto: faz a análise de mercado, estudo de viabilidade técnica e econômica, seleciona o terreno, busca financiamento e outros agentes que executem a sua ideia. O incorporador é o encarregado de gerir o capital para a transformação em mercadoria imobiliária e posteriormente readquirir a sua forma de capital dinheiro.

> O capital de incorporação expressa a forma específica pela qual as, relações capitalistas de produção se implantam no setor construtivo. Diante do controle apenas parcial das condições de sua reprodução, o capital se apropria de um bem escasso socialmente para revendê-lo mais caro. Por isso o seu movimento de valorização é determinado pela sua dupla face de capital mercantil e de propriedade fundiária. A sua ação, porque fundada nesta lógica, reproduz e amplifica a escassez social da terra "construtível", na medida em que se alimenta das diferenças materiais e simbólicas ao espaço urbano como fonte da sua rentabilidade. (RIBEIRO, 1991, p. 478)

A grande fonte de lucro do incorporador é proveniente do processo de transformação do uso do solo. O capital incorporador busca aumentar a diferença entre o que o proprietário percebe como o futuro da estrutura urbana e o que ele pode produzir ou promover com a transformação daquele espaço. A expansão da fronteira urbana ou a requalificação de determinados territórios são as maiores oportunidades de lucros extraordinários nesta etapa, e “há numerosas maneiras (legais e ilegais) para atingir isso” (HARVEY, 1980, p. 141), o que faz com que o privilégio de informações seja uma condição fundamental para acumulação do setor, para além da sua estratégia de inovação.

Após adquirir o terreno[25] e viabilizar a construção, o incorporador deve pagar os financiadores e realizar a mobilização permanente do capital para abertura de novas frentes de expansão. A velocidade de comercialização é outro fator de suma importância que pode garantir as elevadas taxas de lucro[26] e a possibilidade de antecipação de tendências sobre os demais proprietários. No entanto, esta estratégia de antecipação não é proveniente somente da tendência de mercado em consolidar determinados espaços na cidade, mas, sobretudo, oriunda dos

---

frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

[25] “A despesa com a compra de terrenos poderia consumir uma parcela enorme do capital de uma incorporadora, aumentando o tempo de rotação do negócio, caso ela fosse obrigada a pagar integralmente pelos terrenos que utiliza. Porém, muitas empresas obtêm acesso aos terrenos de incorporação mediante permuta, um contrato mediante o qual se comprometem a conceder determinado número de unidades finais ou determinado porcentual da receita final para o proprietário do terreno”. (SANFELICI, 2013, p. 187)

[26] Taxa de Lucro = Lucro Liquido / Capital comprometido x Tempo de operação (TOPALOV, 1979, p. 76)

investimentos públicos que alimentam o caráter especulativo do setor. O capital imobiliário, associado ao Estado, desenha a frente de valorização urbana e extrai seus principais lucros a partir dessa operação.

> a realização de equipamentos urbanos pelo poder público é antecipada pelos empresários imobiliários, que, tendo informações sobre as intenções do governo, adquirem glebas de terras nas zonas onde serão construídos, por preços inferiores aos que atingirão quando da conclusão dos equipamentos. Os preços dos apartamentos futuramente construídos serão determinados pela atração que o aumento do valor de uso da zona exercerá sobre segmentos do mercado habitacional. (RIBEIRO, 1993, p. 61)

O interesse em proporcionar valor de uso para obter lucros através do valor de troca se traduz nas estratégias de promoção imobiliária. A condição não reprodutível do espaço garante aos seus possuidores um bem único, com suas amenidades naturais ou socialmente produzidas, dentre outros elementos. Os ganhos provenientes da inovação e das transformações no uso do solo urbano devem ser capturados por meio das técnicas publicitárias, no âmbito da circulação. O grande salto para a acumulação é de natureza mercantil, vender status, felicidade e estilo de vida[27] e, acima de tudo, estratificação social para alcançar preços mais elevados do que o estabelecido pela concorrência. Nesse contexto, a mídia costuma ter papel especial na construção da representação do ambiente construído, destacando os espaços de distinção.

> essa representação ideológica é um instrumento de poder - dar aparência de “natural” e “geral” a um ponto de vista parcial, que nas cidades está associado aos expedientes de valorização imobiliária. Nunca é demais lembrar que a proximidade de pobres acarreta a desvalorização imobiliária ou fundiária. (MARICATO, 2009, p. 12)

Segundo Smolka (1987), a atuação do capital incorporador redefine a estrutura urbana de acordo com as suas próprias condições de reprodução e expansão. A segregação socioterritorial não é um mero subproduto, mas parte de uma explicação mais ampla sobre as inter-relações entre a estruturação urbana e os próprios agentes responsáveis por esse processo.

2.1.3 Financiador

Como indicam estudos, um dos principais limites à reprodução do setor imobiliário é o “problema na solvabilidade de demanda” que dificulta a mobilização

[27] (LEFEBVRE, 1999, p. 139)

do capital. Esta mercadoria pode ser considerada indispensável para a reprodução humana, mas para adquiri-la, deve-se despender um alto investimento inicial para que ao longo do tempo possa usufruir e servir como reserva de riqueza.

Na medida em que o preço dos imóveis também é definido pela procura, o financiamento tanto do comprador quanto do promotor será muito importante para manter as altas taxas de lucro dos empresários, bem como a renda do proprietário fundiário. No caso brasileiro, esta função de financiamento habitacional costumeiramente esteve sobre a responsabilidade do Estado, seja para aquela demanda considerada solvável ou não.

Com o fim do Banco Nacional de Habitação (BNH) e a crise econômica na década de 1980, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) teve o seu papel reduzido com a ascensão das políticas neoliberalizantes no país. Na década seguinte, sob a nova perspectiva baseada na concepção de eficiência financeira, o mercado de capitais passou a ganhar maior relevância para proporcionar o crédito imobiliário e financiar a promoção habitacional. Após a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) surgiram vários outros instrumentos jurídicos para a penetração dos dispositivos financeiros[28]. Orientados pelo modelo dos Estados Unidos, preconizou-se a articulação da produção do ambiente construído com os ativos financeiros e títulos de securitização, abrindo um novo mercado para atuação de fundos de investimento e os bancos no âmbito do capital internacional.

> "Assim, o lastro imobiliário se colocaria em uma interface entre a cultura rentista [...] e a mobilidade dos movimentos do capital, permanecendo [...] nas tendências contemporâneas de mobilização dadas pela financeirização." (MIELE, 2007, p. 103)

A participação desta nova fração financeira no circuito imobiliário pode significar um novo alento ao setor por permitir a permanente mobilização dos capitais, a antecipação ao produtor e o pagamento parcelado pelo consumidor. Deveria prevalecer a partir daí a estratégia privada de provisão habitacional sob a ótica financeira: "dirigir-se, em primeiro lugar, à produção de residências para satisfazer a demanda solvável; e, depois, obtém-se ajuda do Estado no sentido de tornar solvável a produção de residências para satisfazer a demanda não solvável." (CORRÊA, 1995, p. 3)

[28] Este tema será abordado com mais profundidade mais adiante na pesquisa (capítulo 3).

De todas as formas, o crescimento do setor e a valorização imobiliária, também estão diretamente associados ao crédito das instituições públicas. São os recursos dos fundos públicos, os principais alimentadores das bolhas imobiliárias, frequentes nesta dinâmica de acumulação. Além disso, também são eles que socorrem o setor quando estas bolhas estouram e assolam todos os níveis das relações econômicas e sociais.

> É da natureza deste capital a recuperação [...] de sua liquidez e sua rápida deslocação para qualquer outra operação especulativa. Se a política pública não garantir um adequado nível de ganho no circuito imobiliário, o capital se move para outras operações, praticamente sem perdas. (DAIN e LESSA, 1983, p. 12)

Este movimento está sempre relacionado às disputas pela hegemonia no bloco de poder, no qual o capital bancário continua em posição privilegiada. No Brasil, enquanto o Estado opta em praticar taxas básicas de juros muito elevadas, dificilmente o capital financeiro migrará para a atividade produtiva do setor imobiliário, pois prefere obter rendas derivadas dos títulos da dívida pública. A financeirização dos mais variados setores econômicos pode ser uma possibilidade de aliança entre o capital portador de juros e o imobiliário.

2.1.4 Construtor

O ramo da construção civil é caracterizado por diversos autores como um setor econômico atrasado, com baixo grau de produtividade e de inovações tecnológicas, frente aos demais. A alta rentabilidade das empresas se explicaria fundamentalmente pelos reduzidos níveis salariais, condições de trabalho precárias e o emprego de uma mão de obra sem qualificação e, por conseguinte, descartável, caracterizando a alta rotatividade do emprego no setor. No entanto, a debilidade da construção civil, também pode se explicar pela própria especificidade da mercadoria produzida. O objeto imobiliário, além de ser criado a cada momento em um novo espaço, necessita sempre da desmobilização das forças produtivas para depois recolocá-las sobre outro lugar, assim como a própria mão de obra ali empregada.

Para Ribeiro (1997), em oposição às empreiteiras que também necessitam do deslocamento espacial constante, mas se modernizaram, o baixo nível tecnológico e de acumulação de capital das empresas da construção civil seriam os principais

obstáculos à industrialização do setor. Nos anos 1990, apenas sete firmas do ramo, figuravam entre as quinhentas maiores do país. Situação esta que não prevalece mais no atual contexto, tendo em vista a formação de grandes grupos econômicos, *holdings* e consórcios que agregam todos estes agentes.[29] No caso brasileiro, assim como o argumentado por Capel (1974), ao retratar o papel dos agentes na produção do espaço urbano no contexto espanhol da década de 1970, "as grandes sociedades adquirem uma importância crescente e através das suas relações com o poder podem orientar a criação de um marco legal que as favoreça."[30] (CAPEL, 1974, p. 45)

Na atual conjuntura brasileira, a grande influência sobre as políticas públicas se reflete no alto investimento na produção habitacional por parte da União no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). No momento de crise financeira internacional em 2008, o governo federal, através de uma postura anticíclica estimulou o amplo crédito e propôs relevantes quantias de subsídios para a construção civil. Não por acaso, o lançamento do programa e suas sucessivas readequações ocorreram exatamente em eventos como o Encontro Nacional da Indústria da Construção, promovidos pelo CBIC (Câmara Brasileira da Indústria de Construção).

Sob uma nova racionalidade econômica, o setor se viu obrigado a buscar novos métodos para ultrapassar a barreira da baixa rotatividade do capital através da inserção financeira. A permanente circulação de capitais sob a forma dos ativos especulativos acabou repercutindo sobre as estratégias empresariais e consequentemente no canteiro de obras e em toda a cadeia produtiva da construção civil.

> Esse sistema conta com iniciativas de racionalização, mas não prescinde do emprego abundante de mão de obra, permanecendo uma base de produção bastante tradicional. Entretanto, a novidade trazida por inúmeras empresas do segmento econômico se concentra na adoção de sistemas de gestão e de controle do trabalho no canteiro de obras bastante avançado tecnicamente. Aqui, as inovações no campo da tecnologia de informação colaboraram enormemente e vêm sendo aplicadas pelas empresas. (SHIMBO, 2013, p. 10)

Em um ambiente econômico expansivo, com a atividade imobiliária forte, o setor, através de suas inovações de gestão, foi capaz de apresentar um ganho

[29] Este tema será abordado com mais profundidade mais adiante na pesquisa (capítulo 3).
[30] Tradução própria

proporcionado pela produção em grande escala. Embora se reconheça o movimento de formalização do mercado de trabalho nos últimos anos e a política de valorização do salário mínimo, a construção civil insiste em coexistir com um regime de elevados níveis de exploração, comparados a outras atividades econômicas[31]. Permanecem as relações apontadas por Sergio Ferro (1969) sobre a construção civil. Mesmo conectado ao restante da economia moderna, o canteiro de obras continua sendo um lugar privilegiado para exploração do trabalho, como podemos observar em diversas denúncias pelo país.

2.1.5 Corretor

A dinâmica econômica imobiliária não se explica somente através da produção. Há uma grande relevância do setor referente à circulação desses bens para a determinação dos preços praticados no mercado. Ao considerarmos a localização como um componente primordial nessa equação, o ambiente construído anteriormente influenciará na renda solicitada pelos proprietários fundiários. Nesse sentido, há uma estreita relação entre a dinâmica dos preços dos imóveis antigos e dos recém-produzidos. Contudo, como afirma Topalov (1979), os preços dos bens já construídos serão progressivamente independentes das suas condições originais, já que não serão mais determinados pelos custos de produção da mercadoria, mas exclusivamente pelas possibilidades de extração de rendas de seu comprador. Dessa forma, a propriedade rentista de um imóvel antigo se aproxima à propriedade de um ativo ou qualquer outra forma de capital fictício.

> Essa ciranda produz uma expectativa de valorizações futuras do imóvel urbano fazendo com que ingresse no mercado imobiliário uma demanda de investidores que, de outra forma, estaria aplicando seus recursos nas demais opções de investimento. Outro lado importante é a transformação dos adquirentes de imóveis em investidores, ou seja, o imóvel para a parcela de demanda imobiliária que tem como fim a moradia, também transforma-se em investimento. (ABRAMO, 1988, p. 13)

Nesse circuito de valorização do capital fictício a figura do corretor se insere representada pelos agentes intermediários no processo de compra, venda e

[31] "A construção civil é a atividade com maior número de trabalhadores identificados e resgatados de situações análogas à escravidão, com 452 casos, de acordo com balanço divulgado hoje (13) pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), sobre os 20 anos de atuação do Grupo Especial de Fiscalização (GEFM)." – trecho de matéria publicada na Agência Brasil, em 13 de maio de 2015.

aluguel[32]. O mercado de intermediação imobiliária pode ser segmentado em duas grandes categorias: mercado primário ou de lançamentos imobiliários, no qual as imobiliárias mediam as negociações entre as incorporadoras/construtoras e o consumidor final; mercado secundário, de comercialização de imóveis usados. Em ambos os casos, os lucros desse agente de atividade mercantil advêm das taxas de transação[33] dos imóveis e, quanto maior for o giro no estoque desta mercadoria, maiores serão os seus ganhos, que segundo Harvey (1980), podem ser estimulados por meios éticos ou não éticos.

Devido a esta taxa mencionada, a participação das empresas de corretores imobiliários na realização dos negócios costuma ser indesejável tanto para o proprietário, que deverá ceder uma parte de sua renda, quanto para o comprador ou locatário que deverá despender mais recursos para adquirir o valor de uso sobre a mercadoria. Hipoteticamente, sem o mediador, ambos os lados sairiam ganhando. Entretanto, o papel como intermediário e conhecedor do mercado, também lhe confere um poder sobre a determinação do preço da mercadoria em negociação. Afinal, compete aos corretores, em muitos casos, a própria avaliação do imóvel que deverá considerar além da expectativa de renda do dono, as suas características físicas e de inserção urbana, de acordo com índices utilizados pelo mercado.

O fato é que estes índices costumam ser inflados, não somente pela expectativa de ganhos extraordinários dos proprietários individuais, mas também pela influência das empresas imobiliárias e seus órgãos de classe, cujo ganho é diretamente proporcional a estas rendas, por meio das taxas de transação. De acordo com esta perspectiva, o aparato da mídia é utilizado para veicular matérias publicitárias que enaltecem o processo de valorização imobiliária, como uma boa oportunidade de investir, para manter o fluxo de negócios de forma permanente.

---

[32] No capítulo 3 será descrita com maiores detalhes a atuação das empresas de intermediação imobiliária através do exemplo do grupo LPS-Brasil.

[33] 6% sobre o valor da venda ou 10% do valor do aluguel em áreas urbanas; 10% sobre o valor da venda em áreas rurais - Tabela de honorários do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio de Janeiro (CRECI/RJ) ajustada em 2006. No caso de comercialização de lançamentos imobiliários, esta taxa pode variar de acordo com as negociações entre o incorporador e a imobiliária.

2.1.6 Setor industrial

As grandes empresas industriais devido às suas dimensões, também costumam ser grandes consumidoras de espaço e impõe uma série de exigências sobre o uso do solo, o que leva ao conflito com os demais agentes modeladores do ambiente construído. Necessitam de terrenos amplos para as instalações que satisfaçam os requisitos locacionais pertinentes às suas atividades produtivas e suas possíveis ampliações. A inserção urbana depende de condições específicas, de disponibilidade de redes de comunicações, infraestrutura; sua instalação deve equalizar através da sua localização os custos mínimos de transferência de matéria prima e mão de obra.

Costumeiramente, a localização das instalações do setor industrial nas grandes cidades tem uma distribuição espacial periférica, não apenas por suas especificidades produtivas, mas também por se tratar de um uso indesejável, considerado impactante sob os aspectos ambientais. Desse modo, a inserção industrial também modela a cidade, produzindo seu próprio espaço e interferindo decisivamente na hierarquização dos usos do solo e de seus adquirentes de acordo com o preço da terra. (CORRÊA, 1995)

Outro papel decisivo das grandes empresas industriais na configuração do tecido urbano ocorre pelo fato destas também serem frequentemente especuladoras de terras. O processo de desconcentração nas áreas metropolitanas ao mesmo tempo em que levou as indústrias para além da periferia, deixou vazios nas zonas já infraestruturadas. Naquelas áreas ocupadas anteriormente, as empresas parcelam e vendem seus terrenos, beneficiando-se com a especulação e com a expansão da malha urbana.

Seja na concentração ou dispersão, a mobilização da atividade industrial gera impactos efetivos para a dinâmica urbana e econômica. Embora a indústria costuma ser lembrada como um vizinho indesejável do ponto de vista ambiental, a sua capacidade econômica (geração de empregos, receitas fiscais etc.) são motivos suficientes para estimular o desejo de diversos governos em todos os níveis para buscá-las. As cidades, na medida em que competem para atrair os investimentos, cedem vantagens locacionais e tributárias para facilitar a instalação do capital industrial. Não poucos são os casos em que a implantação de zonas industriais é

precedida de expropriação das classes populares e pequenos produtores para dar lugar à infraestrutura necessária ao desenvolvimento da atividade.

2.1.7 Empreiteiras e concessionárias de serviços públicos

Como já mencionado, as obras de infraestrutura urbana, assim como os objetos imobiliários, tem a especificidade de ser uma mercadoria que embora empregue a força de trabalho, não são reprodutíveis. Entretanto, as associações entre estas mercadorias não se encerram nessa semelhança. É notória a relação direta entre as benfeitorias, a oferta de serviços e bens de uso coletivo e o preço da terra. Ou seja, a mercadoria produzida e gerida pelas empreiteiras e concessionárias de serviços públicos alimentam a especulação fundiária e os preços dos objetos imobiliários.

Esse processo se retroalimenta ao considerarmos que não são raros os casos nos quais os empresários das companhias urbanizadoras coincidentemente também são os proprietários fundiários e incorporadores. Ao passo em que levam os serviços e a infraestrutura, as empresas montam um banco de terras nas áreas que serão beneficiadas. Nesse sentido, estes são um dos principais interessados no crescimento da malha urbana, tanto para prover serviços, quanto para adquirir suas rendas fundiárias. Como definiram Logan e Molotch (1987, p. 74), estes agentes não só servem ao crescimento, eles o criam.

Nessa perspectiva, essas empresas se colocam em uma posição privilegiada sobre a dinâmica dos preços nas cidades, ainda mais se considerarmos o seu poder sobre a definição das realizações orçamentárias municipais e a sua constante presença na lista entre os maiores financiadores de campanhas eleitorais.

> Como o cliente é na maior parte dos casos o aparelho de Estado, há peculiaridades na atuação política e empresarial dessas companhias. Outra característica das empresas do setor – não só dele – é o fato de que, como é verificável em seus nomes, sua origem é sobretudo familiar. (CAMPOS, 2012, p. 70)

Como bem define o autor em sua pesquisa acerca dos aparelhos de hegemonia das empreiteiras no período ditatorial (1964-1985), a influência do setor naquela época repercute até hoje sobre da ascendência destas famílias em todas as

esferas da administração pública do país. A partir dos anos 1990, “a diversificação das atividades das empreiteiras se intensificou com as políticas privatizantes, que abriram novos horizontes de possibilidades para as construtoras.” (CAMPOS, 2012, p. 151) Com o passar das décadas, a disseminação das parcerias-público-privadas (PPP’s), aliada ao amplo investimento em infraestrutura, principalmente através do PAC, as empreiteiras também passaram a dominar atividades econômicas como a gestão de rodovias, transportes, energia, saneamento, limpeza urbana, telecomunicações, dentre outros serviços públicos[34]. Além desse amplo arco de concessões e a criação de empresas subsidiárias para desenvolvimento imobiliário, soma-se também o controle sobre os equipamentos esportivos construídos ou reformados a partir do advento dos megaeventos. Contudo, o ponto mais emblemático do poder destas empresas sobre a definição dos rumos das cidades talvez seja quando estas assumem como gestoras de determinados fragmentos urbanos, como no caso das Operações Urbanas Consorciadas (OUC).

2.1.8 Estado

Por fim, o agente que está presente entre todos os citados, o Estado, indubitavelmente, tem um papel central sobre a formação do ambiente construído nas cidades capitalistas. O governo, dependendo da perspectiva teórica, pode coordenar ou ser coordenado, mas de ambas as formas, é indispensável para a conformação do consenso pelo crescimento. Esta relação entre a proatividade e a subserviência é uma disputa ao mesmo tempo semântica e ideológica. Enquanto para a teoria neoclássica, a intervenção do Estado (preconizado como sendo neutro) é necessária apenas para solucionar desequilíbrios pontuais do sistema econômico, o enfoque marxista, no que diz respeito à relação entre Estado e capital, não pressupõe essa neutralidade.

> Em linhas gerais, o Estado, na dimensão concreto-real, é o espaço de conflito das frações do bloco no poder que têm como objetivos manter ou ampliar, ao mesmo tempo, sua fatia da renda e riqueza e participação no âmbito político e ideológico (autoridade, influência e legitimidade) (GONÇALVES, 2005 *apud* PINTO e TEIXEIRA, 2012, p. 920)

[34] No capítulo 3 serão descritas com maiores detalhes as estratégias das empreiteiras através do exemplo da Odebrecht

Embora exitosa sobre o senso comum, a teoria neoliberal que prega o não intervencionismo estatal, em sua prática denota exatamente o oposto. O Estado re-regula ativamente, ao serviço dos grandes grupos econômicos, em vez de desregular[35]. O fato de os representantes do setor imobiliário e suas famílias estarem presentes na cena político-partidária[36] não se deve apenas ao regime paroquial brasileiro. É uma razão sistêmica deste modelo, seja no Brasil ou em qualquer outro país, como demonstrado por Logan e Molotch na coalizão pela máquina do crescimento nas cidades dos Estados Unidos.

> Praticamente todos os políticos são dependentes de financiamento de campanha privada, e são os empreendedores imobiliários – particularmente os especuladores de grande escala – que apoiam candidatos de todos partidos, de qualquer faixa ideológica, para colher o favor destas pessoas, os colocando diretamente nas mãos da coalizão da máquina de crescimento[37]. (LOGAN e MOLOTCH, 1987, p. 67)

A estreita relação entre o capital imobiliário e os agentes públicos não pode ser compreendida somente por uma relação conjuntural de poder, uma vez que os métodos se atualizam e refletem sobre todos os níveis de governo, seja em âmbito federal, estadual ou municipal, executivo, legislativo ou judiciário. O estímulo à máquina do crescimento prevalece, sob o discurso[38] da valorização como um benefício a todos.

***

Diante as variadas formas de apropriação, transformação e extração de renda da mercadoria terra, cada jogador, seja ele proprietário, incorporador, financiador, construtor, corretor, industrial ou empreiteiro, possui diferentes métodos para obter capital e poder. No capitulo seguinte será abordado os perfis de organização destes agentes capitalistas, como eles se adaptam e ao mesmo tempo moldam o padrão de acumulação e de produção imobiliária nas cidades brasileiras.

---

[35] Wacquant (2012)

[36] Segundo o TSE, os principais setores econômicos financiadores da campanha eleitoral do Rio de Janeiro em 2012 foram: Construção (R$9.020.640,33); Comércio (R$1.880.500,98); Atividades Imobiliárias (R$1.367.000,00); Atividades Financeiras (R$1.227.400,00); Outras Atividades de Serviços (R$84.351.258,51); Não Informado (R$8.051.960,00)

[37] Tradução Própria

[38] O exercício “normal” da hegemonia [...] caracteriza-se pela combinação da força e do consenso, que se equilibram de modo variado, sem que a força suplante em muito o consenso, mas, ao contrário, tentando fazer com que a força pareça apoiada no consenso da maioria, expresso pelos chamados órgãos da opinião pública (GRAMSCI, 2000, v. 3, p. 95 apud MENDONÇA, 2014, p. 37)

3 OS JOGADORES E SUAS ESTRATÉGIAS

Conforme observado no capítulo anterior, apesar dos agentes formadores do espaço urbano possuírem diferentes características e estratégias por vezes conflitantes, os colocando em posições antagônicas no modo de acumulação capitalista, são inegáveis também as suas articulações. Nesse sentido, a percepção sobre a organização dos grupos econômicos e seus aparelhos de hegemonia é fundamental para a compreensão das formas de reprodução do poder deste segmento econômico capaz de se renovar mediante diferentes padrões de acumulação.

> o bloco no poder e a relação interna entre suas frações são instrumentos fundamentais para decifrarem a significação real das práticas políticas de classe, bem como (i) suas relações com os partidos que operam na cena política e (ii) suas relações com a fração política detentora do aparelho de Estado. (PINTO e TEIXEIRA, 2012, p. 920)

3.1 As organizações de classe e seus aparelhos de hegemonia

No processo de transformação do espaço urbano capitalista, os grandes jogadores do mercado imobiliário não jogam de forma isolada, podendo atuar como um time. Nessa perspectiva, deve-se reconhecer a atuação dos aparelhos privados de hegemonia do setor imobiliário, o seu papel para a interlocução intraclasse e perante o Estado e a sociedade como um todo[39].

Como foi observado, o mercado imobiliário é composto por diversas frações; as organizações de classe do setor refletem do mesmo modo estas diferenças. As entidades se dividem entre sindicatos patronais, federações e associações civis, cada uma com a sua particularidade, atuação geográfica e hegemonia, como um “locus para elaboração de concepções de mundo específicas e de atuação junto a órgãos da sociedade política”. (CAMPOS, 2012, p. 159)

[39] “o aparelho de poder, força que traspassa e envolve todas as estruturas, é muito mais do que o Estado. É uma soma de hierarquias, políticas, econômicas, sociais, culturais, um amontoado de meios de coerção em que o Estado sempre pode fazer sentir a sua presença, em que é muitas vezes o próprio Estado a pedra angular do conjunto e quase nunca o único senhor” (CECILIO, 2012, p. 71) apud Braudel 2005

3.1.1 CBIC - Câmara Brasileira da Indústria da Construção Civil

A principal entidade de abrangência nacional do setor da construção civil é a CBIC, criada em 1957 no Rio de Janeiro, representando tanto o segmento imobiliário, quanto o da construção pesada. Atualmente, compõe o quadro de associados da CBIC 81 sindicatos e associações regionais, além de um restrito grupo de 13 empresas[40] na categoria de sócios colaboradores.

Desde a sua fundação, durante o Governo JK, a CBIC desempenha um papel de relevância na determinação de políticas públicas, em meio a uma conjuntura de expansão geográfica dos investimentos de infraestrutura. Já nos primórdios do regime militar, a participação da entidade foi notória na elaboração a Lei das Incorporações (4.591/1964) e na criação do BNH, o banco que operava "na interseção das atividades de empreiteiros de obras públicas e empresários do setor imobiliário urbano, [...] dois ramos da indústria representados na CBIC" (CAMPOS, 2012, p. 207).

Nos anos 1980, ao final do período militar, a atuação da CBIC foi decisiva para a não aprovação da Lei de Desenvolvimento Urbano[41], encaminhada ao congresso e posteriormente, com a redemocratização, pela elaboração da Lei das Licitações[42]. Com a dissolução do BNH e a crise do SFH, a entidade foi um agente importante também para a definição de novos marcos legais para atividade imobiliária, como a criação do SFI[43] em 1997, a Lei nº 10.931/2004, conhecida como a Lei do Patrimônio de Afetação[44], e outras que estipulam regimes especiais de tributação para o setor da incorporação.

---

[40] Almaq (MG); Carvalho Hosken (RJ); Centro Norte Construções (RR); Camargo Corrêa (RJ); Andrade Gutierrez (RJ); Construtora Santa Isabel (RJ); Econcel (AM); Instituto Falcão Bauer da Qualidade (SP); Imobiliária Recife (PE); Real Engenharia (RJ) ; Sanccol (PB); Sobloco Construtora (SP); Unipar Construtora (AM). Fonte: http://www.cbic.org.br/institucional/associados/socios-colaboradores

[41] Dentre os pontos que motivaram a recusa estavam o principio legal do uso social da propriedade e a habitação como um direito constitucional. (FIX, 2011, p. 110)

[42] http://www.cbic.org.br/artigo/rdc-um-escarnio-aos-principios-eticos-da-lei-8666

[43] O documento da CBIC que trata do balanço do ano de 1996, baseado no documento "Diretrizes para a Reformulação do Sistema de Financiamento da Habitação", [...], afirma que "com a falência do estado, que há muito tempo perdeu sua capacidade de investir, recai sobre o sistema financeiro privado a responsabilidade de prover, alternativamente os recursos necessários para viabilizar financiamentos de longo prazo ao setor" (CBIC,1996, p. 20 apud ROYER, 2009, p. 128)

[44] "O instituto do Patrimônio de Afetação segrega os ativos de um empreendimento dos outros ativos da empresa promotora, de forma que os recursos financeiros de um determinado empreendimento ficam apartados do resto dos ativos da empresa construtora e incorporadora, com escrituração contábil também apartada, evitando que o comprador de um determinado empreendimento venha a ser prejudicado pela falência total da empresa" (ROYER, 2009, p. 118)

A partir dos anos 2000, durante os governos do PT, os dois principais programas de investimento favoreceram exatamente os setores representados pela CBIC, primeiramente o PAC sobre segmento de infraestrutura, e posteriormente o PMCMV, visto pelo presidente da entidade como um “momento histórico para a indústria da construção e o mercado imobiliário”. Segundo Paulo Safady Simão, ao mesmo tempo, o programa “vêm para atender a uma necessidade imediata decorrente da grave crise econômico-financeiras internacional. Mas que, em sua essência e conceito, [...] atende a milhões de famílias que ainda não tiveram acesso à casa própria"[45].

Como podemos constatar, a importância da CBIC como um aparelho privado de hegemonia e sua presença na estrutura do Estado, ultrapassa qualquer instância de governo ou matiz ideológico-partidária. A forte influência é notada tanto no regime ditatorial como democrático, inclusive com presidentes da entidade compondo quadros dirigentes do poder público executivo ou legislativo em todas essas fases, como por exemplo:

- João Machado Fortes (presidente da CBIC entre 1980-1983): diretor do BNH (1979/84).
- Oswaldo José Stecca (presidente da CBIC entre 1983-1984): deputado federal eleito em 1990 pelo PSDB, membro da Comissão de Minas e Energia e Comissão de Viação, Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior.
- Luís Roberto Andrade Ponte (presidente da CBIC entre 1984-1987 e 1997-2003): ministro chefe do Gabinete Civil da Presidência da República no governo José Sarney (1989-1990); deputado federal (1987-1995) e líder do governo na Câmara; secretário estadual de Desenvolvimento Social do RS (2002-2006).
- José Carlos Rodrigues Martins (presidente da CBIC entre 2014-2017): presidente do Comitê Nacional de Desenvolvimento Tecnológico da Habitação do Ministério das Cidades (2010-2012)

3.1.2 ADEMI – Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário

Embora as entidades empresariais se coloquem como porta-vozes de classe, evidentemente existem disputas por poder entre os diversos segmentos econômicos dentro das associações da construção civil nas mais variadas escalas de abrangência. Segundo Campos (2012, p. 256), “a fundação das Ademi’s parece ser

[45] http://www.ademi-al.org.br/noticias/Index.asp?vCod=1697#.V2w0xvkrJD8

uma fuga das empresas de construção leve de um sindicato numerosamente composto por empreiteiras, que muitas vezes tinham objetivos e interesses distintos das construtoras imobiliárias". Nesse sentido, em 1971, um grupo formado por 15 empresários do mercado imobiliário criou a associação como entidade representativa do setor no estado do Rio de Janeiro fundada com os seguintes objetivos:

> - amparar os legítimos interesses dos sócios perante os poderes públicos e quaisquer órgãos ou entidades de direito público privado;
> - apoiar projetos de leis e decisões administrativas que atendam ao desenvolvimento imobiliário, opondo-se aos que lhes forem prejudiciais;
> - promover a ampla divulgação do imóvel como fator de bem estar social, como aplicação segura e rentável das poupanças individuais e coletivas, como fonte geradora de múltiplas atividades industriais e comerciais, como elemento de absorção de mão-de-obra ociosa ou não especializada, como indústria indispensável ao desenvolvimento nacional.[46]

Como claramente demonstrado em seus princípios, a atuação da ADEMI/RJ passa necessariamente pela interlocução com os agentes do poder público para a garantia do pleno desenvolvimento das atividades econômicas de seus associados. Nesse intuito, ocuparam a presidência da entidade, personalidades com trânsito entre os governantes e o empresariado, alguns inclusive que já exerceram cargos públicos ou eletivos.

Tabela 1 – Presidentes da ADEMI/RJ

PRESIDENTE	EMPRESA	MANDATO
José Carlos Lopes da Costa	Kalimar	1971 a 1978
Mauro Magalhães	Mauro Magalhães Planej. e Incorp.	1978 a 1984
Luiz Chor	CHOZIL	1984 a 1987
Carlos Roberto Nunes Firme	Construtora Ponto 3 / Banco DTVM	1987 a 1993
Fernando Wrobel	Wrobel	1993 a 1997
Cláudio Fortes	João Fortes	1997 a 1999
José Conde Caldas	Concal	1999 a 2001
Selmo Nissenbaum	Incasa / Corretora Ágora	2001 a 2003
Márcio Fortes	João Fortes	2003 a 2007
Rogério Chor	CHL	2007 a 2009
João Paulo Rio Tinto de Matos	Calçada	2009 a 2015

Fonte: ADEMI/RJ.

Mauro Magalhães, ligado ao ex-governador da Guanabara Carlos Lacerda, foi deputado (1962-1969) pela UDN e cassado durante o regime militar. Em 1981, como

[46] http://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=315

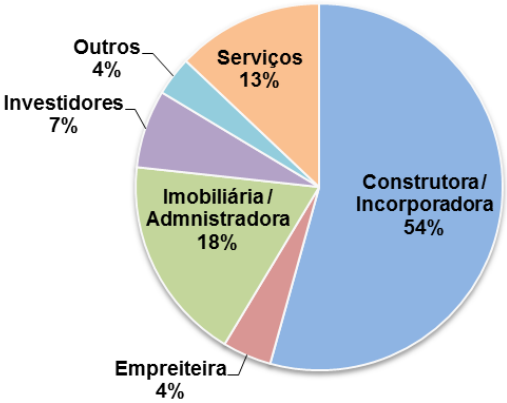
presidente da ADEMI criou o “Clube do Rio” reunindo diversos setores do empresariado[47] para propor uma agenda para a cidade que elencava alguns projetos e intervenções que julgavam estruturantes. Luiz Chor foi também presidente do Sinduscon-Rio (1986 e 1992) e vice-presidente da FIRJAN até 2010. Selmo Nissenbaum, herdeiro de uma construtora, foi fundador da corretora de investimentos Ágora. Como presidente da ADEMI, aproximou a associação ao setor financeiro, em especial, do Banco Central, durante a gestão de Armínio Fraga no momento de implementação do SFI. Márcio Fortes, a figura mais notável entre os presidentes da entidade, participou da direção de vários outros órgãos de classe, como o Sinduscon, a Firjan e o Clube de Engenharia, foi secretário-geral do Ministério da Fazenda (1979), presidiu o BNDES (1987), o Banerj (1989-1991), foi secretário municipal de obras (1993-1994), deputado federal pelo PSDB (1994-2002) e secretário estadual de indústria, comércio e turismo (1996-1997).

Entretanto, ao mesmo tempo em que se percebe a presença de figuras políticas importantes do empresariado como dirigentes da ADEMI/RJ, dentre esses citados anteriormente, somente a empresa da família Fortes (João Fortes Engenharia) tornou-se de abrangência nacional. Assim como os demais presidentes da entidade, a maioria dos representados possui relevância relativamente restrita ao mercado imobiliário carioca.

Atualmente, a ADEMI/RJ conta com mais de uma centena de sócios. Apesar das empreiteiras, imobiliárias, administradoras de imóveis, fornecedoras de materiais de construção, fundos de investimento, e outras empresas prestadoras de serviço, das mais variadas escalas de atuação, comporem o quadro de associados, pode-se perceber um domínio das construtoras e incorporadoras, como demonstra o gráfico abaixo.

[47] Participavam do grupo: Theóphilo de Azeredo Santos, presidente da Federação Nacional dos Bancos, Ruy Barreto, presidente da Associação Comercial, João Donato, presidente da Firjan, os Bloch, Nascimento Brito, D. Eugenio Salles, entre outros.
Fonte: http://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=142

Gráfico 1 – Representatividade dos associados da ADEMI/RJ por atividade econômica



Fonte: ADEMI/RJ.

Diferentemente dos sindicatos[48], a filiação à ADEMI é voluntária. As empresas buscam associar-se a fim de obter além de uma representatividade política e um espaço de interlocução interno do setor, acessar informações referentes ao comportamento do mercado imobiliário local. Nesse sentido, embora a entidade seja um instrumento de coesão entre os diferentes agentes do empresariado, é também um ambiente privilegiado para conhecer as estratégias dos seus concorrentes.

A construção do discurso hegemônico: "Imóvel vale mais que dinheiro"

As relações políticas não são as únicas armas utilizadas pela ADEMI na defesa dos interesses do setor. É necessário também criar um discurso que atinja a toda a sociedade em prol do desenvolvimento imobiliário. Nessa perspectiva, em 1981, foi veiculada na imprensa carioca a campanha "Imóvel vale mais que dinheiro", na qual a entidade chamava a atenção para as atraentes taxas de retorno desse tipo de investimento. Passadas algumas décadas, a representação do imóvel como o "bem de raiz" continua a ser reafirmada como uma questão cultural:

> "O sonho da casa própria continua forte. O Brasil ainda apresenta um grande déficit habitacional, e faz parte da cultura do brasileiro a compra do imóvel. É importante sempre lembrar que não tem ativo melhor, mais garantido e totalmente previsível do que o imóvel para salvaguardar o patrimônio, a renda, o futuro de todo o brasileiro. [...] A aquisição de um

[48] Sinduscon-Rio: Fundado em 1919, o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro, é a primeira entidade da classe empresarial do setor no país. Atualmente é representante legal de todas as empresas de Construção Civil do Rio de Janeiro, com mais de 2 mil empresas filiadas.
Secovi Rio: Fundado em 1942, é representante sindical de mais de 6 mil administradoras e imobiliárias do estado do Rio de Janeiro.

> imóvel não tem o mesmo sentido da moeda, mas sim o do patrimônio, do bem de raiz, que nossos avós sempre nos aconselharam.": Rubem Vasconcelos (vice-presidente da ADEMI/RJ e presidente da Patrimóvel): "O sonho não acabou" – Jornal O Globo – 21/06/2015
>
> "O brasileiro e, mais especialmente o carioca tem característica patrimonialista, valoriza o chamado bem de raiz e olha para os imóveis como uma oportunidade de investimento.": João Paulo Rio Tinto de Matos (presidente da ADEMI/RJ e diretor da Calçada): "Mãos à obra" – Jornal O Globo – 22/02/2015
>
> "Em um país com tanta incerteza e baixa credibilidade como o nosso, o imóvel é o porto seguro e isso é uma questão cultural que não muda da noite para o dia.": Leonardo Schnneider (vice-presidente do Secovi Rio e diretor da APSA): "Há espaço para valorização" – Jornal O Globo – 15/03/2015

Através de suas entidades empresariais ou por iniciativa própria, os agentes do mercado imobiliário comumente se utilizam da mídia para difundir seus projetos e ideologia para os segmentos mais amplos da sociedade. No caso do Rio de Janeiro, esse setor é um dos mais importantes anunciantes dos meios de comunicação. Por exemplo, no principal jornal da cidade, O Globo, semanalmente é publicado o caderno Morar Bem, dedicado a expor exclusivamente as notícias sobre o desenvolvimento imobiliário sob o viés do empresariado. Ao impulsionar a lógica da valorização e do crescimento como se fosse um processo benéfico a todos, a mídia desempenha uma atribuição especial na construção ideológica da propriedade e da cidade em um contexto de grandes transformações urbanísticas, proporcionadas pela atração dos Jogos Olímpicos Rio 2016.

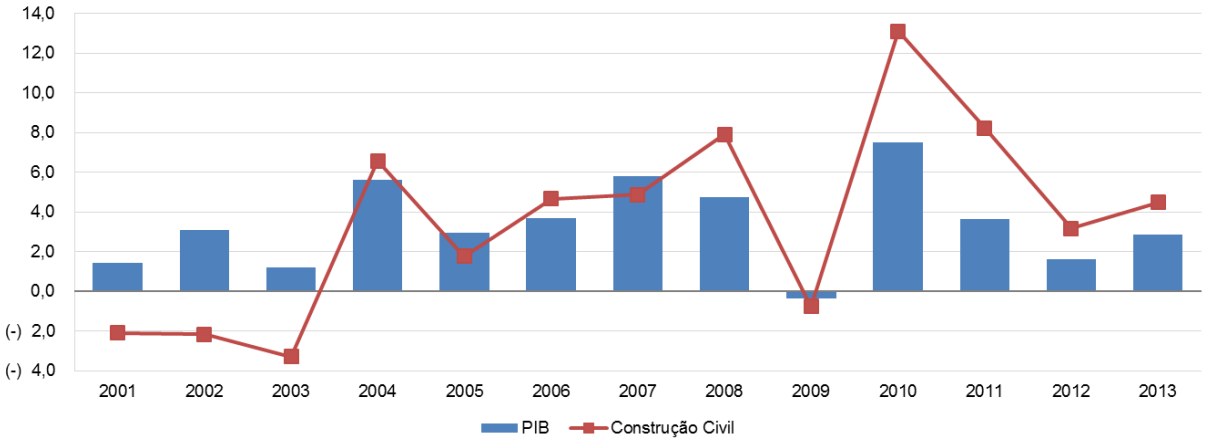
> "O Rio de Janeiro tem sido uma ilha de desenvolvimento, recebendo obras públicas de que não se tem notícia desde os anos sessenta, e sendo o objeto do maior projeto de urbanização da história do país. Mas muito além dos lucros que as intervenções urbanas geram aos investidores, elas causam – ou pelo menos deveriam causar – um impacto real na autoestima do carioca e na percepção que os visitantes tem na cidade.": Claudio André Castro (Diretor da Sergio Castro Imóveis): "O centro das transformações" – Jornal O Globo – 8/11/2015
>
> "Passados os Jogos de 2016, o Rio terá o seu valor aumentado em muito. Ouso dizer que dobrará. Esse será o grande legado das Olimpíadas alcançado pelo esforço conjunto dos Governos Federal, Estadual e Municipal na conquista da escolha e na preparação da cidade para o grande evento, seja organizando e tocando obras ou mobilizando empresários que assumiram uma parte das obrigações.": Carlos Fernando Carvalho (presidente da Carvalho Hosken): "O legado é o Rio" – Jornal O Globo – 23/03/2015

3.2 Organização e estratégia dos grandes grupos econômicos

Como evidenciado nos capítulos anteriores, os agentes representados no setor de transformação do espaço correspondem a frações importantes na disputa por hegemonia dentro do bloco de poder devido sua relevância econômica dentre as demais atividades no país, principalmente após a passagem para uma economia vivida preponderantemente no ambiente urbano. Esta dominância se perpetua na medida em que estes são capazes de se atualizar sob novos regimes de produção e expropriação. Perante a sua grande ascendência sobre as determinações políticas e econômicas do Estado, esta fração capitalista atua fortemente na criação de um ambiente institucional e de negócios propício ao seu desenvolvimento[49].

Ao analisarmos o desempenho do setor da construção civil em relação ao total do PIB do Brasil, podemos perceber como o segmento está sujeito às flutuações econômicas de forma mais ampla. Entretanto, vale notar no Gráfico 2 como as mudanças normativas e a inserção financeira a partir de 2005, além dos grandes programas públicos de investimento, PAC (2007) e PMCMV (2009), foram determinantes para promover as altas taxas de crescimento do setor, principalmente após a crise financeira de 2008 que abalou os mercados internacionais.

Gráfico 2 – Taxa de variação do PIB x setor da construção civil (2001-2013)



Fonte: Contas Nacionais do IBGE.

[49] "os capitalistas só prosperaram com o apoio do Estado. Internamente, o Estado tem papel essencial ao definir as regras a respeito dos direitos de propriedade, definir os custos que precisam ser internalizados pelas empresas, taxar, definir quais atividades econômicas podem ser monopolizadas [...]. O Estado também pode apontar "ganhadores", criando medidas que favorecem determinados grupos econômicos que lhe darão suporte posteriormente. Todas estas ações determinam a capacidade de acumulação de riqueza dos capitalistas dentro do espaço nacional." (CECILIO, 2012, p. 68)

A inserção financeira

> O capitalista, favorecido pelas suas hierarquias superiores e pelo volume de seu capital, possui uma liberdade de movimentos sem igual e que, para potencializar tal liberdade, tem nas finanças um refúgio recorrente. (CECILIO, 2012, p. 82)

Diante da suposta crise do Estado, que culminou em um período adoção de políticas de abertura comercial e financeira nos anos 1990, o setor imobiliário, por meio de suas organizações de classe, participou da elaboração do SFI e da criação dos Fundos de Investimentos Imobiliários (FII)[50], como alternativas ao financiamento e atração de recursos ao mercado brasileiro. Nesse mesmo contexto, complementando ao SFI, são criadas uma série de outros instrumentos legais, que segundo os empresários, visam estabelecer uma maior segurança jurídica à atuação do setor, como a instituição do Valor Incontroverso[51], a Alienação Fiduciária[52] e as SPE's[53].

As legislações complementares ao SFI criaram além destes parâmetros de regulação da atividade da construção civil e incorporação, um repertório amplo de dispositivos que visavam dar mais liquidez ao ativo imobiliário, para a consequente entrada no mercado de capitais, como as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)[54], as Letras de Crédito Imobiliário (LCI)[55] e os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)[56].

> Uma das principais características do sistema de crédito no período neoliberal, [...] consiste na tendência a transformar todo contrato de empréstimo em um valor mobiliário, em um título apto a ser transacionado em bolsas de valores e em mercados de balcão, um processo que é designado pelo termo securitização. Para que a securitização se concretize,

---

[50] FII: Foram criados pela Lei 8.668/1993 e regulamentados pela Lei 9.779/1999. É um condomínio de investidores com objetivo de aplicar recursos financeiros em empreendimentos imobiliários. Como forma de difundir os FIIs, estes investimentos são isentos de algumas tributações, como, por exemplo, Imposto de Renda.

[51] "o Valor do Incontroverso procura viabilizar o pagamento das prestações cujos contratos estão sendo questionados judicialmente. Trata-se de suspensão de pagamento do financiamento imobiliário restrito ao que está sendo questionado judicialmente e não em relação a todo o contrato". (ROYER, 2009, p. 118)

[52] A Alienação Fiduciária é uma garantia do agente financeiro para realizar o empréstimo da compra de um imóvel. Transfere-se apenas a posse, enquanto a dívida não é quitada. Facilitando a retomada do imóvel pelo banco, em caso de inadimplência.

[53] Objeto social exclusivo para fazer determinado empreendimento, o qual não pode assumir dívidas e encargos de outra natureza da empresa controladora. Por ser de fim específico, esse tipo de sociedade dá maior segurança aos sócios participantes bem como aos credores, inclusive o terreno, fica em nome da sociedade.

[54] CCI: São títulos emitidos pelo credor, independentemente da autorização do devedor, que transforma um contrato particular, passível de transação para outros credores.

[55] LCI: São títulos de crédito lastreados por crédito imobiliário, garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel, como instrumento financeiro para captação de recursos para os financiamentos imobiliários.

[56] CRI: São títulos de renda fixa com lastro em um empreendimento imobiliário que pagam juros ao investidor. Na BOVESPA são comercializados o CRI Padronizado Performado (imóvel construído) e o Não Performado (imóvel em construção), com o intuito de fomentar a liquidez no mercado secundário.

> é preciso que se desenvolva um mercado secundário de títulos securitizados, ou seja, um mercado onde os investidores possam negociar esses direitos creditícios da forma mais rápida e segura possível. (SANFELICI, 2013, p. 90)

Desta forma, a crescente participação do capital financeiro foi se tornando um importante elemento para a reprodução do capital investido na produção imobiliária, ao permitir ao mesmo tempo, o aumento da escala da produção, a antecipação do capital ao produtor e o pagamento parcelado pelo consumidor. A partir de 2004, além do amplo acesso ao crédito, e o estímulo ao financiamento e ao consumo, o mercado imobiliário se beneficiou também de um contexto de mais estabilidade macroeconômica, com baixa inflação, redução na taxa básica de juros, que tornaram o investimento imobiliário mais atrativo frente outras formas de rentismo. Tudo isso, sem desconsiderar os fartos estímulos por parte do governo federal através da concessão de regimes especiais de tributação[57] .

Diante deste novo ambiente econômico aparentemente mais aberto, com a maior capacidade de atrair investidores de todo o mundo, inclusive fundos de pensão, via mercado de capitais, e a possibilidade de ampliar suas atividades, os grandes grupos do setor de incorporação e construção imobiliária fizeram ofertas públicas de suas ações na bolsa de valores.

> A abertura de capital na bolsa foi um meio de captar recursos para a expansão, um total de R$ 8 bilhões para as empresas (ofertas primárias) e cerca de R$ 3 bilhões para acionistas controladores (em ofertas secundárias), nos primeiros anos, entre 2005 e 2008. A participação de investidores estrangeiros correspondeu a mais de 75% desse volume, segundo dados das CVM. (FIX, 2011, p. 136)

Na tabela 2, observa-se que, divididas entre diversos segmentos do ramo imobiliário e da construção civil, mais de 40 empresas abriram capital na BOVESPA desde 2004. Enquanto as principais construtoras e incorporadoras (Gafisa, PDG, João Fortes, Cyrela, MRV, Rossi, Brookfield), imobiliárias (Brasil Brokers e Lopes) e administradoras de shopping centers (BR Malls e Multiplan) seguiram esta estratégia, dentre as maiores empresas de construção pesada do país, somente a

[57] A Lei 12.024/2009 (PMCMV) reduziu a alíquota de tributação aplicável às incorporações imobiliárias de 7% para 6%, e posteriormente a Lei 12.844/2013 para 4%. No caso de projetos de Habitação de Interesse Social a alíquota é de 1%.

Mendes Jr abriu capital, porém, assim como as demais do ramo, segue sob um controle majoritariamente familiar[58].

Tabela 2 – Empresas do Setor Imobiliário com ações negociadas na BOVESPA

	Empresas	País do Controlador	Valor de Mercado (M)	Patrimônio Líquido (M)
Construção Civil	Brookfield	Canadá	2.116.000	1.908.000
	Constutora Adolpho Lindeberg	Brasil	67.796	26.869
	CR2	Brasil	87.198	236.044
	Cyrela Realty	Indefinido	4.045.000	5.887.000
	Direcional	Indefinido	874.373	1.646.000
	Even	Indefinido	870.750	2.159.000
	Eztec	Brasil	2.591.000	2.702.000
	Gafisa	Indefinido	763.694	3.095.000
	Helbor	Brasil	355.626	1.382.000
	JHSF participações	Brasil	572.250	2.645.000
	João fortes	Brasil	758.288	970.719
	MRV	Indefinido	4.886.000	4.776.000
	PDG Realty	Indefinido	126.917	1.934.000
	Rodobens Negócios Imobiliários	Brasil	302.449	818.450
	Rossi residencial	Indefinido	53.861	1.226.000
	Tecnisa	Brasil	411.195	1.677.000
	TGLT	Argentina/EUA	*	*
	Trisul	Brasil	182.647	510.055
	Viver	Indefinido	5.975	- 184.712
Construção Pesada	Azevedo e Travassos	Brasil	40.050	45.123
	Construtora Beter	*	*	*
	Lix da Cunha	Brasil	27.797	43.992
	Mendes Jr	Brasil	378.080	2.859.000
	Sultepa	Brasil	*	*
Outros	Sondotecnica	Brasil	38.776	62.195
	Tecnosolo	*	8.256	17.508
	Mills	Indefinido	772.580	962.231
Inter. Imob.	Brasil Brokers	Indefinido	314.329	424.966
	Lopes Brasil	Brasil	454.915	212.995
Exploração de Imóveis	Aliansce	Indefinido	2.286.000	1.820.000
	Br malls	Indefinido	7.808.000	9.154.000
	Br properties	Luxemburgo/ Emirados Árabes	2.267.000	4.640.000
	Brasil Agro	Indefinido	705.124	752.106
	Corrêa Ribeiro	Brasil	1.227	6.048
	Cyrela commercial-ccp	Brasil	1.053.000	1.201.000
	General Shopping	Brasil	227.500	780.300
	Iguatemi	Brasil	5.009.000	2.627.000
	Menezes Cortes	Portugal	*	*
	Multiplan	Indefinido	10.695.000	4.181.000
	São Carlos	Brasil	1.543.000	1.259.000
	Sonae Sierra Brasil	Alemanha/ Luxemburgo	1.318.000	2.419.000

(*) Informações não publicadas.

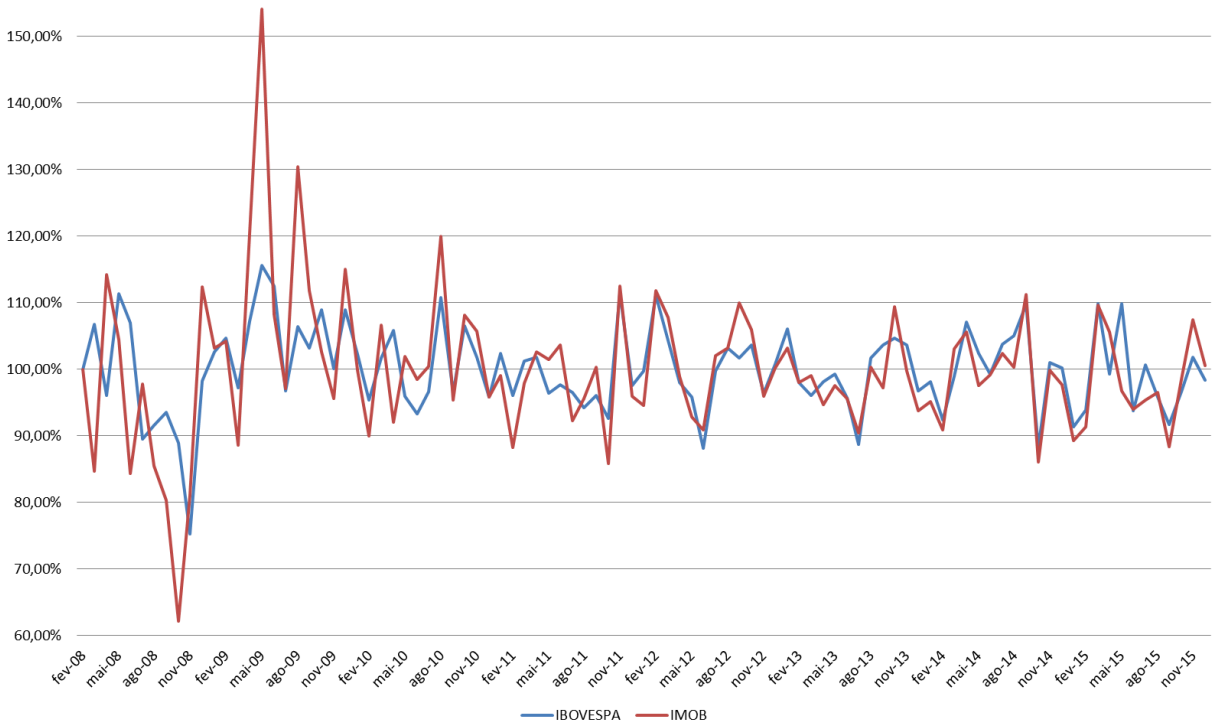
Fonte: BOVESPA.

A partir desse movimento, a performance destas companhias listadas em bolsa, ao mesmo tempo em que influem sobre a dinâmica dos preços sob a égide financeira, também são diretamente impactadas por esta volatilidade. Assim como outros segmentos da economia financeirizada, o imobiliário, e consequentemente as cidades, também ficam mais expostos às flutuações de mercado e suas crises. Esta relação está claramente expressa na coincidência dos índices de desempenho da bolsa como um todo (IBOVESPA) e no indicador de desempenho médio das

[58] A Queiroz Galvão e Andrade Gutierrez possuem empresas do grupo com ações negociadas em bolsas, no entanto, estas atuam nos setores energia, concessões e telefonia.

cotações dos ativos de maior negociabilidade dos segmentos da construção civil, intermediação imobiliária e exploração de imóveis na bolsa (IMOB[59]), tal como pode ser observado no gráfico abaixo.

Gráfico 3 – IBOVESPA x IMOB (2008-2015)



Fonte: BOVESPA

Diante deste movimento de pulverização de investidores, a dinâmica urbana passa estar sujeita à ação de atores totalmente desconhecidos[60] e se subordinar a uma lógica de especulação completamente alheia aos processos vividos nas cidades. Não por acaso podemos observar um vultoso aumento nos preços imobiliários a partir do momento desta inserção financeira[61], como demonstrado no Gráfico 4. A crescente valorização imobiliária é o resultado concreto desta dinâmica especulativa caracterizada pela autonomização do capital financeiro. De acordo com esta racionalidade, o preço do ativo imobiliário, ora tido como bem de raiz, e as ações das empresas negociadas em bolsa, passam a equivaler às demais formas de extrair renda no mercado de capitais.

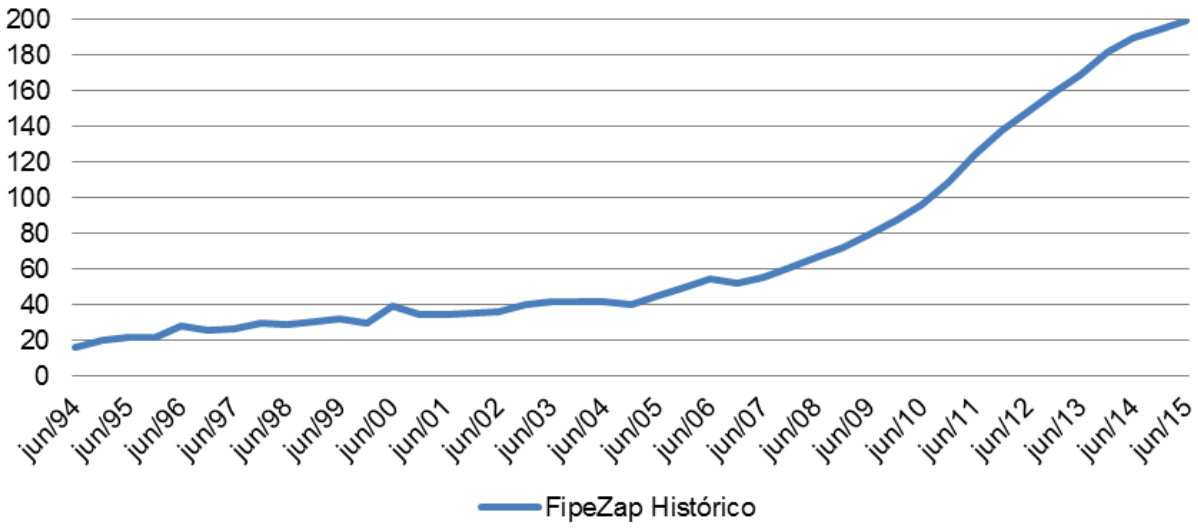
---

[59] Compõe a carteira do IMOB com suas respectivas participações: Cyrela (11,4%), Direcional (1,9%), Even (3,8%), Eztec (3,9%), Gafisa (3,3%), MRV (13,7%), PDG (0,7%), Rossi (0,2%), Tecnisa (0,7%), Alainsce (4,7%), BR Malls (20,9%), BR Properties (4,5%), Iguatemi (10%) e Multiplan (20,2%)

[60] Segundo as normas da CVM, a empresa não é obrigada a divulgar os acionistas com menos de 5% das ações. No caso dos fundos de investimento, sequer é permitida a divulgação dos cotistas.

[61] "Todo o sistema de relações nos quais se baseia a produção das configurações espaciais no ambiente construído tende a facilitar e, ocasionalmente, exacerbar os surtos insanos de especulação aos quais o sistema de crédito é de todo modo propenso." (HARVEY, 2013, p. 392)

Gráfico 4 – Índice de valorização imobiliária no Brasil (1994-2015)



Fonte: Fipe

A lógica de prover retorno financeiro aos investidores de forma quase que instantânea fez com que os grupos econômicos do setor imobiliário investissem de forma agressiva, logo em seguida à sua abertura de capital, em fusões e aquisições de outras empresas, formando grandes companhias de atuação em escala nacional. Nos anos 2000, fomentados pelos programas federais e o farto crédito à produção e ao consumo, além da dispersão geográfica dos investimentos, observa-se uma diversificação da produção imobiliária destes grupos, não se restringindo mais a apenas um uso ou segmento de renda. Como consequência deste processo de intensa competição na busca pelo solo urbano, Fix (2011, p. 138) destaca: “a expansão em direção às periferias (ou, inclusive, áreas rurais), às cidades médias e às fronteiras agrícolas parece estar promovendo mudanças importantes na rede de cidades brasileiras”.

Neste contexto, os grandes grupos econômicos que atuam na transformação do espaço urbano, passam a constituir um pacto entre os atores locais e o capital financeiro nacional e internacional. Nesta aliança cabe aos antigos proprietários das empresas, muitas vezes de estrutura familiar, além de disponibilizar os seus estoques de terras, fornecer “o conhecimento do território e dos hábitos da população. E, em grande medida, a influência sobre o poder local nas escalas federal, estadual e municipal”. (FIX, 2011, p. 220)

Contudo, embora reconhecendo a grande representatividade dos grandes grupos constituídos neste processo de conglomeração dos últimos anos devido à

sua inserção no mercado financeiro, a maior parte dos agentes deste setor continua atuando à margem da dinâmica da bolsa de valores e muito mais voltado para uma lógica fundiária e patrimonialista. Dentre as cinquenta maiores construtoras do país, segundo o CBIC, menos de 10 grupos tem empresas com ações negociadas na BOVESPA. A fim de explicar o mercado imobiliário nas cidades brasileiras inevitavelmente devemos fazer a mediação entre estas racionalidades aparentemente distintas de reprodução.

No caso do Rio de janeiro, embora tenham uma atuação expressiva, podemos perceber que poucas empresas que operam na cidade possuem ações na BOVESPA - "Os patriarcas ainda ditam as tendências"[62]. Dentre os grandes grupos nacionais, em sua maioria com capital aberto, apenas a João Fortes Engenharia tem origem carioca. Na maioria dos casos, a entrada destas empresas na capital fluminense foi conseguinte à abertura de capitais, e por vezes, mediante a fusão ou aquisição de empresas locais, como a RJZ pela Cyrela, a CHL pela PDG e a Patrimóvel pela LPS-Brasil. A inserção financeira foi fundamental para que a maioria destes grupos alcançasse um caráter regional ou nacional (atingindo inclusive o mercado carioca) e tivesse uma maior diversidade que refletisse na sua escala de produção. No entanto, esta condição não expressa necessariamente o seu poder sobre a determinação das grandes intervenções públicas, essenciais para a reprodução deste tipo de capital. Nesse sentido, eventualmente, estes grupos são obrigados a aliar-se aos agentes de dominância municipal ou até intralocal, que possuem diferentes estratégias territoriais de produção ou comercialização dos bens imobiliários.

A tabela abaixo demonstra a escala de operações e a abrangência geográfica de atuação das principais companhias do mercado imobiliário no Rio de Janeiro. Dentre as construtoras e incorporadoras, pode-se notar além dos grandes grupos nacionais do setor, a presença de empresas de caráter familiar e de atuação restrita ao município como a Carvalho Hosken, Calper e Calçada com o papel relevante na produção do ambiente construído carioca.

[62] "Os patriarcas ainda ditam as tendências" – Jornal O Globo – 14/12/2009

Tabela 3 – Escala de operação das principais empresas do mercado imobiliário atuantes no Rio de Janeiro (2009-2015)

		Escala espacial de atuação				
		Intralocal (de 1 a 3 bairros)	Local (apenas em uma AP)	Municipal	Regional ou Nacional	Internacional
Escala de operações (média de Un. por ano no Rio de Janeiro)	Mais de 1.000			Calçada; Sawala	LPS Brasil*; Brasil Brokers*; Fernandez Mera; Even*; PDG*	Cyrela*
	De 500 a 1.000	Carvalho Hosken	Calper	Julio Bogoricin	João Fortes*; MRV*; Gafisa*	Brookfield*; Odebrecht
	De 100 a 500		Martinelli; R. Jardim; Concal; Rubi	Fernandes Araujo; FMAC; Leduca; Mozak; Performance; SIG	Cury; MDL; Rossi*; CR2*	
	Menos de100	OSBRI; Martins Ferreira	Avanço			

Foram consideradas as empresas que atuaram em mais de mais 10 empreendimentos lançados no Rio de Janeiro, no período entre 2009 e 2015. Em preto são as construtoras e incorporadoras, em vermelho são as imobiliárias. (*) Empresas com capital aberto. Fonte: ADEMI/RJ

***

Ainda que usualmente tratemos o mercado imobiliário de maneira uniforme, é notório que cada agente tem as suas especificidades. De acordo com a categorização elaborada no capítulo anterior, no item a seguir, pretende-se demonstrar, quais são os diferentes conflitos e as alianças dos grupos econômicos formadores do espaço urbano. Assim como, de que modo as empreiteiras, os loteadores, as imobiliárias, os construtores e incorporadores, mais inseridos ou não na dinâmica financeirizada, atuam sobre a produção e comercialização das nossas cidades.

Como nenhum jogador deseja mostrar as suas cartas, há uma opacidade de informações publicadas pelas empresas, principalmente sobre aquelas que não tem capital aberto. Ao mesmo tempo em que estas não estão submetidas às determinações da CVM para transparecer os seus balanços, também não necessitam demonstrar seus resultados a todo momento a fim de atrair novos compradores de ações. O principal ativo de todas estas empresas, a terra, é também a informação mais ocultada, tanto por elas quanto pelo Estado. A Secretaria Municipal de Fazenda do Rio de Janeiro se negou fornecer as informações solicitadas a respeito do cadastro do ITPU, sobre os proprietários dos imóveis,

declarando que os dados são protegidos pelo sigilo fiscal (art.198 do Código Tributário Nacional) [63].

A escolha dos grupos econômicos analisados a seguir reflete a sua relevância política e econômica sobre a determinação e apropriação do território carioca. Diante da heterogeneidade dentre os agentes elencados, a investigação sobre a formação destas companhias e suas estratégias também ocorre de forma diversa. A pesquisa se baseou em dados oficiais sobre produção imobiliária fornecidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU, e em informações das associações de classe como ADEMI/RJ e CBIC, além de fontes da BOVESPA, da Junta Comercial de São Paulo - JUCESP[64], e informações públicas de processos judicias, operações investigativas e jornais.

***

[63] Ao contrário do alegado pelo poder público carioca, a Prefeitura de São Paulo em, 2016, criou um sistema público de acesso a estas informações, sob a justificativa do controle social sobre o território, com vias a garantir o exercício da função social da propriedade.

[64] Diferentemente da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro. A JUCESP disponibiliza as certidões da todas as pessoas jurídicas registradas no estado de São Paulo. Desta forma, é possível encontrar os fatos mais relevantes da constituição das empresas, como a alteração de capital social ou mudanças acionárias.

3.2.1 Odebrecht

As origens da Organização Odebrecht, assim como das principais empreiteiras do país, está no sobrenome, ou seja, estreitamente relacionada a uma história familiar. Entre as décadas de 1920 e 1930, o engenheiro Emílio Odebrecht virou empresário através da criação da empresa Isaac Gondim & Odebrecht que realizava obras públicas, principalmente na capital baiana e pernambucana. Segundo a publicação da Odebrecht[65] em homenagem aos 60 anos da corporação, Emílio Odebrecht, chamado de pioneiro, queria trazer a modernidade às cidades nordestinas, inspirado na reforma Pereira Passos no Rio de Janeiro do início do século XX.[66]

Nesse período, houve um ciclo de grandes intervenções em Salvador e Recife que, entretanto, teve que cessar após uma grave crise econômica. A empresa que estava focada basicamente em obras públicas, foi obrigada a encerrar as atividades. Anos mais tarde, no início da década de 1940, Norberto Odebrecht assume os negócios do pai e funda a empresa que dá origem à Odebrecht S.A. atuando mais fortemente na Bahia, devido a "um sadio relacionamento de interdependência que começou a ser praticado no governo de Otávio Mangabeira (1947-1951), marcado por um surto desenvolvimentista inédito no Estado"[67] com grandes empreendimentos, sendo vários deles com a participação da Construtora Norberto Odebrecht.

Assim como a empresa de seu pai, Norberto Odebrecht seguia executando obras de infraestrutura pela região. No entanto, é a partir da década de 1950 que os negócios da Odebrecht começaram a se expandir definitivamente. Com a fundação da Petrobras, em 1953, e a criação da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste - Sudene, em 1959, abriram-se novos caminhos para o crescimento da companhia de forma mais ampla, nos mais diversos segmentos e localidades.

---

[65] Publicação da Odebrecht em homenagem aos 60 anos da corporação (2004) - http://www.odebrechtonline.com.br/edicoes/60anos/pt/

[66] "Emílio Odebrecht encontrou um Rio de Janeiro cosmopolita, vibrante, uma cidade como nenhuma outra no Brasil. Entre 1903 e 1906, o prefeito Pereira Passos e seus assessores não apenas haviam reconstruído o centro da cidade – então com cerca de 700 mil habitantes – como expandido seus limites para a zona sul, valorizando a orla marítima. Em nove meses, puseram abaixo mais de 600 prédios, quase todos cortiços imundos e superpovoados, abrindo espaços para automóveis, bondes elétricos, elevadores, cinemas... O Rio estava se tornando moderno".
Fonte: http://www.odebrechtonline.com.br/edicoes/60anos/pt/

[67] Publicação da Odebrecht em homenagem aos 60 anos da corporação (2004) - http://www.odebrechtonline.com.br/edicoes/60anos/pt/

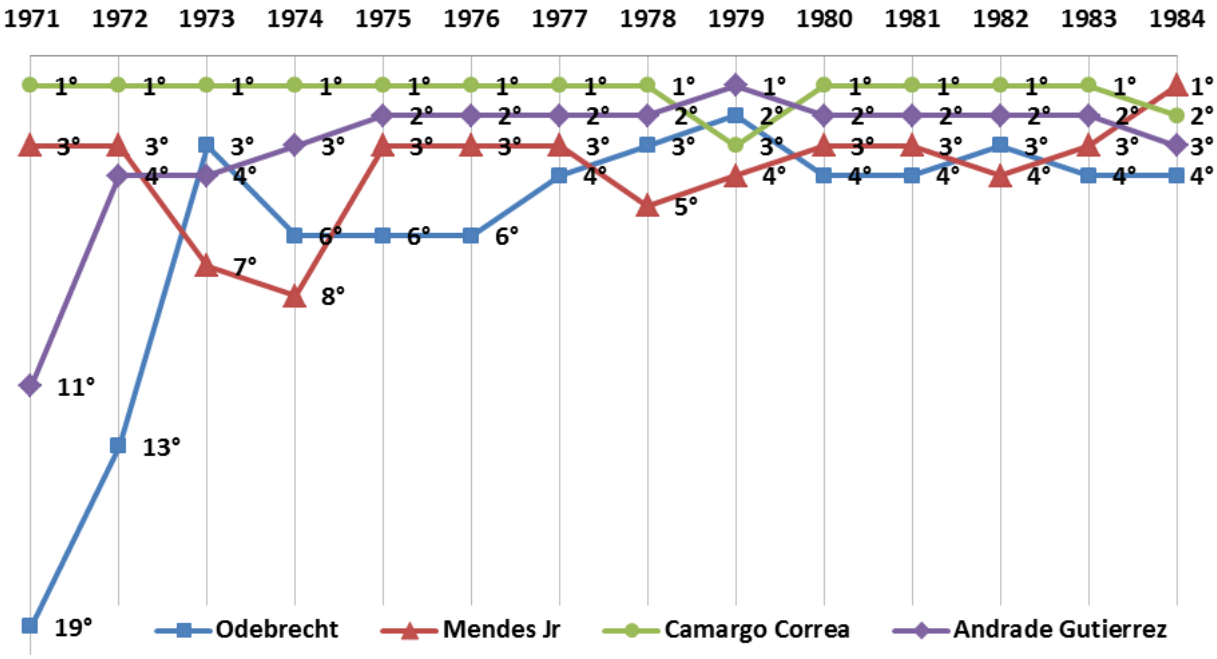
Naquela época, devido a uma forte atração de investimentos para o Nordeste, com a implantação da Sudene, os contratos da construtora cresciam. Para o setor privado, com financiamento público, a empresa atuou fortemente na construção e instalação de grandes plantas e complexos industriais. Diretamente para a Petrobras, foram construídas refinarias, plataformas, estradas e em 1969, simbolizando esta aliança com a maior empresa pública do Brasil, a empreiteira também foi responsável por erguer o edifício sede da estatal no Rio de Janeiro.

Nos anos seguintes, por meio da diversificação de atuação, a Odebrecht passou a agir na maioria dos estados do Brasil, realizando obras de grande porte. Além da sede da Petrobrás, a construtora foi responsável por outros projetos relevantes no Rio de Janeiro, como o campus da UERJ, o Aeroporto Internacional e a Usina Termonuclear Angra I.

O grande crescimento da construtora nesse período se justifica claramente por uma forte articulação de interesses com o setor político nos mais variados níveis, expresso nos elevados números de contratos públicos. Se desde a criação da construtora, fica evidente a sua interlocução com os governantes, no período do regime militar, essa relação ganhou ainda mais proximidade. Como pode ser observado no gráfico a seguir, não somente a Odebrecht adquiriu relevância no setor, mas a sua ascensão entre 1971-73 merece destaque.

> A Odebrecht iniciou o período ditatorial como uma pouco expressiva empreiteira regional, com obras contratadas aos governos nordestinos e com a Petrobrás. Assim, na primeira sondagem da revista O Empreiteiro sobre as maiores construtoras do país, a firma baiana consta na 19ª posição, em 1971, ano em que ela estava realizando a primeira obra fora do estado de origem, o edifício-sede da Petrobrás, empresa então presidida por Ernesto Geisel, de quem a empresa se aproximou. (CAMPOS, 2012, p. 114)

Gráfico 5 - Ranking das empreiteiras brasileiras na ditadura (1971-1984)



Fonte: Elaboração própria com base nos dados de Campos (2012)

A articulação entre o empresariado e os dirigentes do Estado para a realização de obras públicas certamente não surgiu no regime militar. Entretanto, coube a eles um papel importante para a concentração de capital a um restrito grupo de empreiteiras brasileiras através de um projeto nacional desenvolvimentista. Por meio de decreto[68], o Presidente Costa e Silva fechou as portas para empresas estrangeiras em obras de infraestrutura no Brasil. Segundo o Decreto 64.3451 de 10 abril de 1969 em seu primeiro artigo:

> Os órgãos da Administração Federal, inclusive as entidades da Administração Indireta, só poderão contratar a prestação de serviços de consultoria técnica e de Engenharia com empresas estrangeiras nos casos em que não houver empresa nacional devidamente capacitada e qualificada para o desempenho dos serviços a contratar.

Acabado o regime militar, o tripé de desenvolvimento econômico segue baseado ao mesmo tempo nas grandes empresas estatais, no capital estrangeiro e suas multinacionais, mas também na reserva de setores para o capital nacional, a fim de defender os seus interesses monopolistas.

> Na redemocratização, Norberto Odebrecht participou do Movimento Cívico de Recuperação Nacional (MCRN), de caráter empresarial-militar, liderado por Herbert Levy e composto pelo ex-ministro interino da Indústria na gestão Geisel, Nélson Gomes Carneiro, e participação de empresários da Volkswagen, João Fortes Engenharia e outros, além de contar com o apoio

[68] Revogado apenas em 1991 na politica de internacionalização econômica do governo Collor.

> de Roberto Marinho, Mário Amato, José Ermírio de Moraes e Victor Civita. Além disso, durante a Constituinte, participou do esforço coletivo que derrotou a tese da União Brasileira dos Empresários, a UB, no tocante ao conceito de empresa nacional, sendo mantido o parágrafo que indicava a empresa brasileira como constituída sob as leis do país e com sede e administração no território nacional, contra a proposta da UB de suprimir todo o parágrafo. (CAMPOS, 2012, p. 116)

Enquanto no território brasileiro as empreiteiras estrangeiras foram impedidas de atuar pelos governantes, o mesmo não ocorreu nos demais regimes autoritários do continente. Desta forma, a Odebrecht pôde expandir seus projetos e assinar seus primeiros contratos internacionais no Peru e Chile, além de Angola. Em 1985, as obras fora do Brasil já representavam em torno de 30% dos contratos da empresa, que anos mais tarde chegaria a operar em mais de 20 países, na Europa, América, África e Ásia.

Nesta conjuntura de expansão dos negócios, a Odebrecht iniciou um processo de fusões e aquisições. Na década de 1980 foram 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 e, em 1991, a Construtora Norberto Odebrecht abriu seu capital na bolsa de valores e os seus sócios viraram 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%.

Apesar de décadas de influência sobre os agentes de Estado, evidenciada por diversos estudos[69], apenas nos anos de 1990 que esta relação ganha notoriedade pública com a acusação de envolvimento em processo de corrupção e favorecimento no esquema de P.C. Farias no governo Collor. Quando entrevistado pela Folha de São Paulo, o presidente da Odebrecht afirmou que nenhuma empresa era inocente[70] e que esta situação ocorria devido à presença ostensiva do Estado nos mais variados segmentos da economia trazendo consigo um comportamento

---

[69] "Norberto Odebrecht e sua família tinham profunda relação com a burguesia baiana e inclusive estabeleceram projetos conjuntos com os empresários da região. Era conhecida sua proximidade com as famílias Mariani Bittencourt (Banco da Bahia), Calmon de Sá (Banco Econômico) e de Antônio Carlos Magalhães (TV Bahia e jornal Correio da Bahia). A Odebrecht se juntou aos Mariani e ao Econômico nos anos 90 em sua empreitada no setor de petroquímica, agindo em colaboração com aqueles grupos econômicos para controle pleno do setor no Brasil. A Odebrecht foi beneficiada também quando Ângelo Calmon de Sá chegou ao Ministério de Indústria e Comércio, em 1977. Essa ligação regional atingia políticos e militares locais, como Juracy Magalhães, um dos responsáveis pela aproximação da empreiteira com a Petrobrás, empresa que historicamente foi cliente e associada à Odebrecht." (CAMPOS, 2012, p. 339)

[70] Empresas não são inocentes, diz Odebrecht – Folha de SP – 26/06/1994

naturalmente corrupto. Segundo ele, o Estado brasileiro deveria retirar-se de alguns setores produtivos mais adequados à administração da iniciativa privada. Em um pronunciamento à CPI da Desestatização em 1993, posteriormente publicado como um livro[71], Emilio Odebrecht afirmava que "A privatização da economia é um ensinamento da história recente das nações, necessária para que o Estado, liberto de atribuições que não lhe são pertinentes, concentre sua atuação nos setores sociais".

Embora a história da empreiteira esteja umbilicalmente associada ao Estado, naquele momento, a defesa de uma política aparentemente liberal era estratégica. O Governo Federal propunha o Programa Nacional de Desestatização, por meio do qual a Odebrecht adquiriu o controle de diversas empresas, como o Grupo Ipiranga, a Copesul, a OPP Petroquímica S.A., dentre outras mais relacionadas ao setor petroquímico, que mais tarde se desenvolveriam novamente associadas ao Estado.

Devido a aguda crise econômica brasileira do final da década de 1990 e a falta de um programa de investimento público em grandes obras durante o governo FHC, a empresa, após muitos anos, passou novamente por momentos financeiros delicados. O aumento vertiginoso do dólar impôs uma operação de reestruturação da dívida da empreiteira e os acionistas da Odebrecht S.A. optaram por fechar o capital da companhia em 2000.

Com a volta dos investimentos públicos durante os governos do PT, a Odebrecht voltou a crescer. Segundo o Banco Credit Suisse[72], antes do fechamento de capital em 1999, a Odebrecht era avaliada em US$ 154 milhões, em 2004, já valia US$ 972 milhões e cinco anos mais tarde saltou para US$ 7,412 bilhões. Fato este que acabou gerando disputas entre os grupos controladores, quando a família Odebrecht resolve exercer o direito de compra das demais ações[73].

Durante este período a empresa foi uma das mais privilegiadas pela controversa política do governo federal que ficou conhecida como o fortalecimento de "campeãs nacionais" através do incentivo à fusões e aquisições. Segundo Hirt (2014), entre 2007 e 2013, sob o argumento de promoção de competitividade e

[71] ODEBRECHT, Emílio. A Odebrecht e a Privatização.
[72] Disputa na Odebrecht segue na Justiça - Valor Econômico – 22/01/2011
[73] Este litígio esta em aberto até hoje, com discordância dos valores que representam a quantia das ações da família Gradin.

expressão internacional de determinados segmentos do capital brasileiro, o BNDES injetou bilhões de reais através de linhas de crédito subsidiados ou de aporte direto de capital por meio da participação do BNDESPar em algumas empresas, com destaque para os setores de petroquímica, mineração, celulose, frigoríficos, siderurgia, energia e infraestrutura[74].

Tabela 4 - Obras de infraestrutura relacionadas aos setores de transporte ou energético realizadas no exterior através do Produto BNDES-Exim

	1999-2002	2003-2006	2007-2010	2011-2012
Odebrecht	4	7	26	11
Total	6	11	56	24

Fonte: Hirt (2014)

Além disso, a partir do lançamento do PAC e a difusão das PPP's, disciplinadas e propagadas pela Lei 11.079/2004, aumentaram os números de projetos de infraestrutura e concessões no país. A Odebrecht tornou-se uma das principais agentes, passando novamente por um período de expansão de suas atividades. Nesta conjuntura, foram criadas diversas empresas do grupo, atuando em diferentes segmentos: agroindústria, imobiliário, transporte, defesa e tecnologia e concessões, como pode ser visto na tabela a seguir.

Tabela 5 – Segmentos de atividades da Odebrecht (2003-2015)

Ano	Obras Rodoviárias	Usinas Hidrelétricas	Túneis	Obras Portuárias	Obras Ferroviárias	Usinas Nucleares	Plataformas	Instalações Petrolíferas	Pontes e Viadutos	Aeroportos	Oleodutos	Telecomunicações	Obras Metroviárias	Linhas de Transmissão	Obras de Saneamento	Edifícios Residenciais	Edifícios Comerciais	Condomínios Horizontais	Incorporações	Edificações para Fábricas	Shopping Centers	Hotéis
2015	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	□	■	■	■
2014	■	■	■	■	■	■	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	□	■	■	■
2013	■	■	■	■	■	■	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
2012	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
2011	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	□	□	□	□	□	□	□
2010	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	□	□	□	□	□	□	□
2009	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	□	□	□	□	□	□	□
2008	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	□	□	□	□	□	□	□
2007	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
2006	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
2005	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
2003	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	□	□

Fonte: CBIC

[74] "O Relatório Anual sobre a atuação do BNDES em 2011 revelou que as micro, pequenas e médias empresas responderam por 35,6% do total de recursos desembolsados pelo Banco. [...] Para as grandes empresas, o total desembolsado foi de 89,1 bilhões. [...] O setor de infraestrutura foi o destino da maior parte dos recursos desembolsados - o que corresponde a 40% do total; seguido pelo setor de micro, pequenas e médias empresas, com 35,6%; pelo setor industrial, com 32%; pelo setor de comércio e serviços, 21% e pela agropecuária; com 7%." (HIRT, 2013, p. 4)

Em 70 anos de história, a Odebrecht S.A. se consolidou como uns dos principais grupos econômicos no Brasil (Tabela 6). Seu portfólio de atuação no Brasil e no exterior está evidenciado nos seguintes números[75]: 85 usinas hidrelétricas, 17 usinas térmicas, 2 usinas nucleares, 885 edificações, mais de 13 mil km de rodovias, 1.592 pontes e viadutos, 372 túneis, 23 linhas de metrôs e trens urbanos, 35 ferrovias, 43 aeroportos, 54 portos, 441 indústrias, 73 plataformas offshore, mais de 4 mil km de gasodutos e oleodutos etc.

Tabela 6 – Grupo Econômico Odebrecht

Construtora Norberto Odebrecht: Atua em áreas como transporte e logística, energia, saneamento, desenvolvimento urbano, mineração e edificações de uso público e corporativo.
Odebrecht Engenharia & Construção Internacional – Infraestrutura: Está presente em 17 países, em quatro continentes, atuando em obras públicas e privadas de infraestrutura.
Odebrecht Engenharia & Construção Internacional - Engenharia Industrial: Atua na realização de empreendimentos industriais no exterior nos setores de petróleo e gás, petroquímica, bioenergia, fertilizantes, celulose, siderurgia, mineração e termoeletricidade.
Braskem[76]: Opera nos setores químico e petroquímico, com 36 unidades localizadas no Brasil, Estados Unidos e Alemanha. A empresa é a maior produtora de resinas termoplásticas das Américas, com ações negociadas nas bolsas de valores de São Paulo, Nova Iorque e Madri.
Odebrecht Ambiental: Constituída em 2008, atua no ramo do saneamento, por meio de concessões e parcerias com empresas públicas e privadas, em mais de 180 municípios, localizados em 13 estados.
Odebrecht Agroindustrial: Produz e comercializa etanol e açúcar, além de energia elétrica por biomassa para o mercado brasileiro e internacional.
Odebrecht Defesa e Tecnologia: Criada em 2011, a empresa atua no desenvolvimento de tecnologias bélicas para as Forças Armadas.
Odebrecht Latinvest: Desde 2012 a empresa realiza projetos e investimentos em logística e infraestrutura na América Latina, por meio de concessões.
Odebrecht Óleo e Gás: Sua origem vem Odebrecht Perfurações Ltda, criada em 1979, para a extração direta de petróleo. Atualmente opera além do Brasil, em Angola, México e Venezuela.
Odebrecht TransPort: Atua na área de infraestrutura e transporte por meio de concessões de rodovias, serviços de mobilidade e desenvolvimento de projetos de PPP's. Dentre seus ativos, destaca-se no Rio de Janeiro, a operação da SuperVia (trens urbanos da Região Metropolitana), o VLT, a TransOlímpica a o Aeroporto Internacional.
Odebrecht Corretora de Seguros: Criada em 1978, sua função é identificar e avaliar os riscos das operações da própria companhia
Odebrecht Previdência: Fundo constituído em 1995 como forma de previdência complementar para seus funcionários.
Odebrecht Comercializadora de Energia: Possui 12 usinas geradoras para apoiar os demais negócios da própria Odebrecht na compra e venda de energia elétrica.
Odebrecht Realizações Imobiliárias: Após muitos anos focados no setor de infraestrutura, apenas em 2007 a companhia criou um segmento exclusivo para o desenvolvimento de projetos imobiliários. Hoje a empresa atua no ramo residencial, empresarial, comercial e hoteleiro, nas principais capitais e regiões metropolitanas do país.

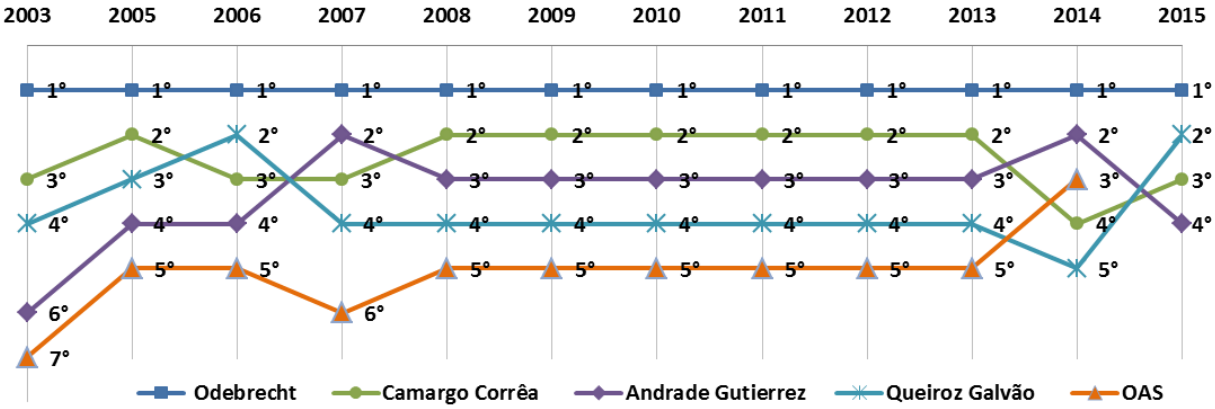
Fonte: Odebrecht

[75] Fonte: http://odebrecht.com/ptbr/comunicacao/odebrechtemresumo/desempenhohistorico - Dados até dezembro de 2015.

[76] Criada em 2002, com o apoio da Petros e Previ (fundos de previdência de empresas estatais) e o elevado financiamento do BNDES, a empresa tem o controle da Odebrecht (38%) e a Petrobras como segundo maior acionista (36%).

No ramo da construção civil, a Construtora Norberto Odebrecht é a primeira colocada no ranking da CBIC desde 2003 (Gráfico 6). Enquanto a Camargo Corrêa, OAS, Queiroz Galvão e Andrade Gutierrez disputam as demais colocações, a empreiteira de origem baiana se confirmou como empresa mais importante do restrito grupo hegemônico no setor, que perdura desde os primórdios do regime militar, como apontado anteriormente.

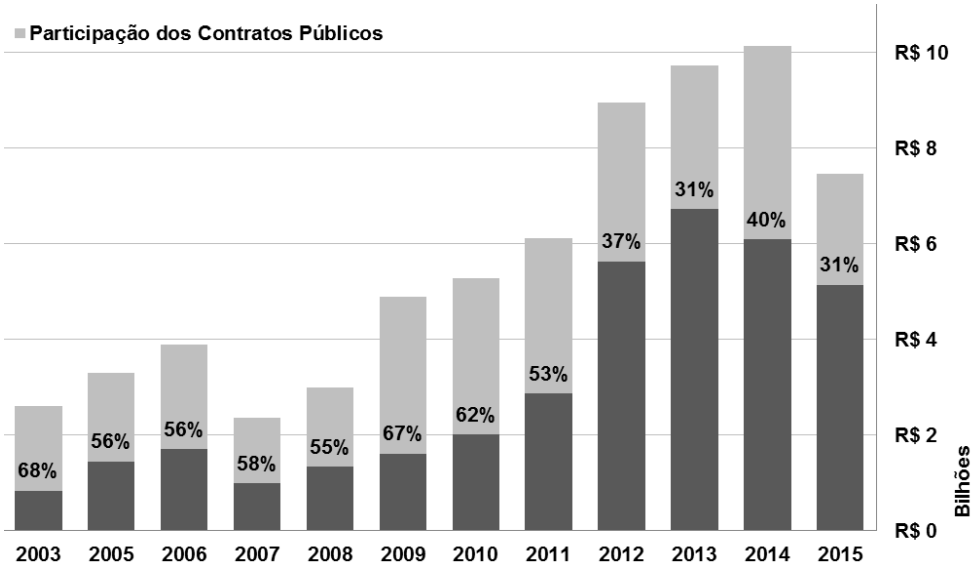
Gráfico 6 - Ranking das principais empreiteiras brasileiras (2003-2015)



Fonte: CBIC

Além de sua notabilidade técnica adquirida ao longo dos anos, certamente, a razão destes números expressivos também se justifica pela própria história da empresa e por sua permanência no bloco de poder político que atravessou diferentes governos de espectros ideológicos distintos. Aquele processo de concentração de capital do regime militar se perpetua até a atualidade. Este mesmo grupo seleto de empreiteiras continua a operar parte significativa dos grandes contratos públicos, sendo um dos principais componentes de suas receitas. No caso da Construtora Norberto Odebrecht, como pode-se verificar no gráfico abaixo, o crescimento no faturamento da empresa está intimamente relacionado ao grande salto das obras públicas, após a criação do PAC em 2007.

Gráfico 7 - Receita Bruta da Construtora Norberto Odebrecht e a participação dos contratos públicos (2003-2015)



Fonte: CBIC

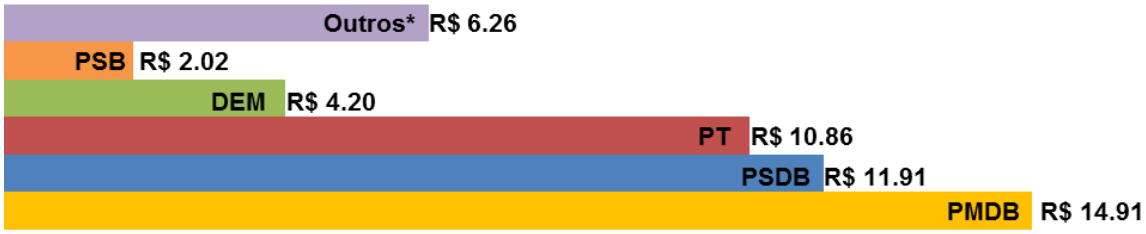
Embora não seja novidade, o esquema de favorecimento e formação de cartéis na contratação de obras públicas, a prática foi desvelada com mais profundidade através da deflagração da Operação Lava Jato em 2014. As investigações com seu foco original nos negócios da Petrobras revelaram com mais detalhes como as principais empresas do setor da construção civil no Brasil combinavam preços das licitações e contratos nas mais variadas esferas de governo. Por consequência, diversos membros do "clube das empreiteiras"[77], foram denunciados por pagar taxas adicionais a executivos e partidos políticos a fim de obter vantagens indevidas.

Com o decorrer das investigações descobriu-se enormes listas de políticos, de variados partidos, beneficiados neste esquema de corrupção, que segundo as provas, ocorreriam pelo menos desde o governo Sarney[78]. Como foi verificado na Lava Jato, por vezes, o pagamento da propina se dava através de supostas doações legais de campanhas eleitorais. Independentemente desta suspeita, o fato é que a Odebrecht sempre figurou entre as principais financiadoras. Na campanha eleitoral de 2014, foram despendidos pelo grupo, oficialmente, mais de 50 milhões de reais

[77] O cartel das empreiteiras batizado de "clube" era formado pelos seguintes grupos empresariais: Odebrecht; UTC; Camargo Corrêa; Techint; Andrade Gutierrez; Mendes Jr; Promon; MPE; Setal-Sog; OAS; Skanska; Queiroz Galvão; IESA; Engevix; GDK; Galvão Engenharia; Alusa; Fidens; Jaraguá Equipamentos; Tomé Engenharia; Construção e Carioca Engenharia.
[78] Esquema de propina da Odebrecht funcionava desde governo Sarney – UOL Notícias – 23/06/2016

para uma grande variedade de partidos em todas as regiões do país, como pode ser visto no gráfico abaixo.

Gráfico 8 - Financiamento eleitoral da Odebrecht nas eleições de 2014 (R$ milhões)



Fonte: TSE

Como o próprio presidente da empreiteira afirmava em entrevista à Folha de São Paulo[79], em 1994, a Odebrecht não tinha restrição a nenhum candidato e consequentemente, poderia ajudar financeiramente na campanha de qualquer um deles. “A organização não pode ter partido, [...] deve olhar para o país, as necessidades do país, e verificar quais são aqueles candidatos que mais preenchem a necessidade”,

A partir das investigações da Lava Jato verificou-se que muito além do financiamento eleitoral por meios legais, até a época, foram feitas inúmeras doações através de caixa 2 e por empresas de fachada. Foram encontradas nos escritórios da companhia listas que continham nomes de mais duzentos políticos que receberam recursos da empreiteira, muito além dos registrados oficialmente. Além disso, no caso da Odebrecht, foram descobertas inclusive, quantias para campanhas eleitorais de outros países em que a empresa mantém atividades.

Diante destes fatos, o Ministério Público Federal ofereceu denúncia contra dezenas de executivos ligados ao Grupo Odebrecht pelos crimes de organização criminosa, corrupção e lavagem de dinheiro. Por estas razões, o então presidente, Marcelo Odebrecht foi preso e a empresa continua com um futuro incerto, com centenas de contratos, concluídos ou em andamento, sob suspeita de corrupção.

[79] Empresas não são inocentes, diz Odebrecht – Folha de SP – 26/06/1994

A Odebrecht no Rio de Janeiro

> "Nos últimos 45 anos, a Odebrecht ajudou a construir a história do Rio de Janeiro. Agora, a empresa planeja o futuro da capital fluminense com os projetos desenvolvidos para os Jogos Olímpicos de 2016".[80]

Ao longo destes anos a Odebrecht se tornou uns dos principais agentes formadores da paisagem carioca. A empresa instalou sua primeira filial na cidade na década de 1960 e este vínculo econômico foi definitivamente reforçado com a transferência da matriz da construtora de Salvador para a capital fluminense em 1992. A relação da empreiteira com o Rio de Janeiro passa pela história de algumas das grandes intervenções que marcaram o município desde o final dos anos 1960. Além dos edifícios sede da Petrobras e BNDES, a UERJ e o Aeroporto Internacional, a empreiteira foi responsável pela construção da torre do Rio Sul (prédio mais alto da cidade), a autoestrada Lagoa-Barra, a Linha Vermelha, os CIEP's, a expansão do Metrô, dentre outras obras.

No período mais recente, pode-se notar que esta ligação permanece forte. Em um novo ciclo econômico de grandes investimentos públicos em infraestrutura no Rio de Janeiro, principalmente devido ao advento de megaeventos, como a Copa do Mundo 2014 e as Olimpíadas 2016, a Odebrecht tornou-se um parceiro essencial. Desde 2009, a empreiteira está presente entre as principais intervenções urbanas do Estado, seja no controle das operações ou na execução das obras. Ela ficou responsável por Operações Urbanas Consorciadas, concessionárias de transportes, saneamento, arenas esportivas, além de outras atividades, sendo grande parte delas sob o regime de PPP e com o farto financiamento do BNDES[81] e da CEF.

---

[80] Trecho de apresentação do site específico da Odebrecht no Rio de Janeiro - http://odebrecht.rio/

[81] "Com R$ 11,86 bilhões, o BNDES é a principal fonte de financiamentos dos projetos ligados aos Jogos Olímpicos de 2016. Desse total, R$ 3,5 bilhões foram contratados com a Prefeitura do Rio para oito projetos relacionados aos Jogos, R$ 7,61 bilhões foram destinados ao Governo do Estado para a execução das obras do Metrô Linha 4 e R$ 746,5 milhões foram para a empresa Concessionário VLT Carioca S.A., que tem como principais acionistas Odebrecht Transport, Invepar, CCR e Riopar Participações." – "Olimpíadas - BNDES é o maior financiador das obras" - Valor Econômico – 07/06/2016

Tabela 7 – Participação das grandes empreiteiras nos principais contratos públicos de infraestrutura no Rio de Janeiro desde 2009[82]

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 Maravila	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

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

Nota-se pela tabela acima que, embora exista uma espécie de cartel[83] formado pelas maiores empreiteiras do país nos principais contratos públicos do Rio de Janeiro, há um domínio da Odebrecht frente às demais. Fato que 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[84] de corrupção e favorecimento envolvendo a empresa e o grupo político que governa o Estado e o Município nos últimos anos, seja no âmbito legislativo ou executivo do Rio de Janeiro.

No final de 2015, foram aprovados na ALERJ cerca de R$ 40 milhões em incentivos fiscais para Supervia[85] sob a justificativa do não aumento da tarifa de trens urbanos. No princípio de 2016, foi consentido pela mesma casa, R$ 990

[82] (C): Controle de operações ; (O): Participação nas obras.
[83] Denúncia feita em relatório da Comissão de Direitos Humanos e Cidadania da ALERJ em 2013
[84] O suposto sistema clandestino de financiamento de campanhas eleitorais envolve centenas de políticos e dezenas de partidos, entre os quais figuram, Eduardo Paes, Luiz Fernando Pezão, Sérgio Cabral, Jorge Picciani e outras figuras públicas notáveis da política do estado. – Fonte: “Lava Jato acha superplanilha da Odebrecht com valores para 279 políticos e 22 partidos” – Estado de SP – 23/03/2016
[85] Alerj aprova projeto que permite ao governo assumir dívida da SuperVia – O Dia – 15/12/2015

milhões em empréstimo com BNDES para a finalização da Linha 4 de Metrô[86]. De acordo com as últimas estimativas, a obra custará aos cofres públicos mais R$ 19 bilhões, mais do que o dobro do valor orçado segundo o projeto inicial.

Ao mesmo tempo, com as repercussões das investigações da Operação Lava Jato, já foram descobertos esquemas de corrupção envolvendo importantes intervenções que vem sendo propagadas como um legado dos megaeventos na cidade, como a reforma do Maracanã[87] e o Porto Maravilha, principal projeto urbanístico da Prefeitura, com o processo licitatório e de financiamento, através da CEF sob suspeita. De acordo com delações de empresários envolvidos na negociação houve favorecimento ao consórcio vencedor - Porto Novo (Odebrecht, OAS e Carioca)[88].

Entretanto, nesse contexto, a Odebrecht vem atuando com destaque no Rio de Janeiro não somente através das grandes obras públicas, mas também se associando a elas. Após a criação da Odebrecht Realizações Imobiliárias em 2007, a empresa tem investido mais no ramo da incorporação e construção. São mais de 4 mil unidades lançadas na cidade em variados usos e segmentos de renda, porém ainda de forma pouco difusa geograficamente. Conforme demonstrado no mapa abaixo, a maioria dos seus projetos na cidade estão localizados em áreas que já existem intervenções urbanísticas promovidas pela empreiteira. Nestes casos, a terra pública é repassada para a iniciativa privada como forma de compensação financeira aos seus investimentos, vide a construção dos edifícios comerciais inseridos no Porto Maravilha, do conjunto habitacional no PAC do Alemão e o futuro condomínio de luxo que se erguerá no Parque Olímpico após os jogos.

---

[86] Alerj aprova empréstimo de R$ 990 milhões para Linha 4 do metrô – O Globo – 06/04/2016

[87] “o ex-governador cobrou pagamento de 5% do valor total do contrato para reforma do Maracanã. [...] Com pagamentos mensais, a propina teria permitido que a Andrade Gutierrez se associasse à Odebrecht e à Delta, outras construtoras que formaram o consórcio que disputou a reforma do estádio, em 2009, para a Copa do Mundo. Segundo os delatores, os vencedores já estariam definidos antes mesmo da licitação. Orçadas inicialmente em R$ 600 milhões, a obra custou R$ 1,266 bilhão. - Ex-executivos da Andrade acusam Cabral de receber mesada de propina – O Globo – 13/05/2016

[88] Lava Jato aponta propina em 2ª obra mais cara da Olimpíada – UOL – 22/03/2016

Figura 1 - Mapa de grandes obras x empreendimentos lançados pela Odebrecht (2009-2015)

Fonte: Mapa elaborado pelo autor com base nos dados da SMU e ADEMI

Outra estratégia recorrente do grupo é a coligação com as incorporadoras locais, que possuem uma maior inserção no mercado da cidade e em certos casos, também são grandes proprietárias fundiárias. Nesse sentido, para os empreendimentos localizados na região da Barra da Tijuca e adjacências, as principais parcerias são com a Carvalho Hosken, a SIG, a Performance e a Concal.

3.2.2 PDG

A Companhia foi constituída em novembro de 1998, com o nome de Varsóvia Participações S.A, na Cidade de São Paulo, por diretores do Banco Pactual. Em 2004, a empresa foi incorporada ao Fundo de Investimento em Participações Pactual Desenvolvimento e Gestão I (PDG), carteira para investimentos de longo prazo da instituição financeira. Em 2006, por ocasião da venda do Pactual S.A. para o banco suíço UBS A.G, um grupo de ex-sócios do banco brasileiro, criaram o fundo Pactual Capital Partners (PCP) para administrar os ativos adquiridos com a transação, sendo este, o acionista controlador da PDG, responsável pela abertura do capital da Companhia na bolsa de valores de São Paulo, realizada no ano seguinte.

Contudo, três anos depois, no instante em que outros ex-sócios do banco brasileiro, dentre eles André Esteves, representados pela BTG, recompraram o Banco Pactual além do próprio UBS, a PDG definitivamente desvincula-se do PCP. Como forma de marcar esta nova fase, a sigla PDG, que nasceu como Pactual Desenvolvimento e Gestão, passaria a significar Poder de Garantir. Embora não fazendo mais parte do banco, o caráter financeiro da companhia permanece, se tornando a primeira corporate[89] no ramo da incorporação e construção civil no Brasil. Elementos que explicam o título de "forasteiros"[90] diante do restante do mercado imobiliário no país, setor constituído majoritariamente por empresas de origem e controle familiar.

Após a abertura de capital e com o forte crescimento do mercado imobiliário brasileiro, impulsionado especialmente pelo PMCMV que possibilitou uma retomada rápida de investimentos no setor, ante a crise americana de 2008, a PDG atingiu o topo entre os grupos econômicos do segmento no país. Por meio de uma postura agressiva, enaltecida pela imprensa especializada e pelo mercado financeiro, a estratégia foi baseada em fusões e aquisições de outras importantes companhias do setor. Nesse contexto, a PDG adquiriu três grandes empresas: a Goldfarb, uma das maiores incorporadoras e construtoras focadas no segmento econômico,

[89] A PDG se coloca como primeira empresa corporate do Brasil, ou seja, guiada pelos princípios da governança corporativa, antítese das empresas de estrutura familiar, centradas na figura do dono e, frequentemente, de seus filhos. Embora fundada em 2003, a PDG apresenta-se como uma empresa com 40 anos de experiência, justamente porque resulta de uma sequência de aquisições de empresas antigamente de estrutura familiar. (FIX, 2011)

[90] "Os forasteiros da PDG chegaram ao topo" – Revista Exame – 11/05/2010

principalmente de São Paulo, a CHL, de forte atuação no Rio de Janeiro e a AGRE, que pouco tempo antes tinha sido formada pelas empresas Agra, Abyara e Klabin Segall.

Através da compra das empresas, a PDG adquiriu o seus enormes estoques de terras, ou seja, a garantia da produção para os anos seguintes, o chamariz para os investidores, e a possibilidade de consolidar-se como o principal grupo do ramo. Em 2011, a fim de criar uma marca única da maior construtora da América Latina, todas as empresas passam a responder como PDG, com discurso unificado e objetivo de aumentar a visibilidade da companhia em âmbito nacional.

Com a venda das ações no mercado, a empresa fica sem nenhum capital controlador, porém com a administração dos seus antigos acionistas, os ex-sócios do Pactual, agora por meio do Fundo de Investimento Vince Partners[91]. Segundo o Estado de São Paulo[92], "graças à cultura herdada do Banco Pactual, a PDG virou a maior incorporadora do País" com "Jovens, ambiciosos e com muita pressa". Ainda na mesma matéria o especialista da USP afirma:

> É uma postura amadora achar que um empreendimento se resolve por sensibilidade do empreendedor. [...] sem a figura do dono e com uma origem diferente das concorrentes, a empresa cresceu sem alguns "defeitos" do setor, como o que leva controladores a se preocupar com questões menores da construção sem fazer uma leitura geral da empresa.

A velocidade de crescimento se faz necessária dentro da lógica financeira de uma empresa com capital aberto em bolsa. A estratégia é atrair novos investidores, demonstrando a possibilidade de ganhos imediatos. Neste sentido a PDG optou pelas fusões e aquisições, levando consigo, além das marcas, a expertises locais, o seus estoques de terras. Neste processo, como afirma Fix (2011), ao longo do tempo, foram "expulsos" da propriedade direta de suas empresas, os seus donos originais. Alguns permaneceram nas companhias como acionistas e em conselhos, ainda que temporariamente, mas perderam o poder em ditar os rumos para uma gestão puramente financista.

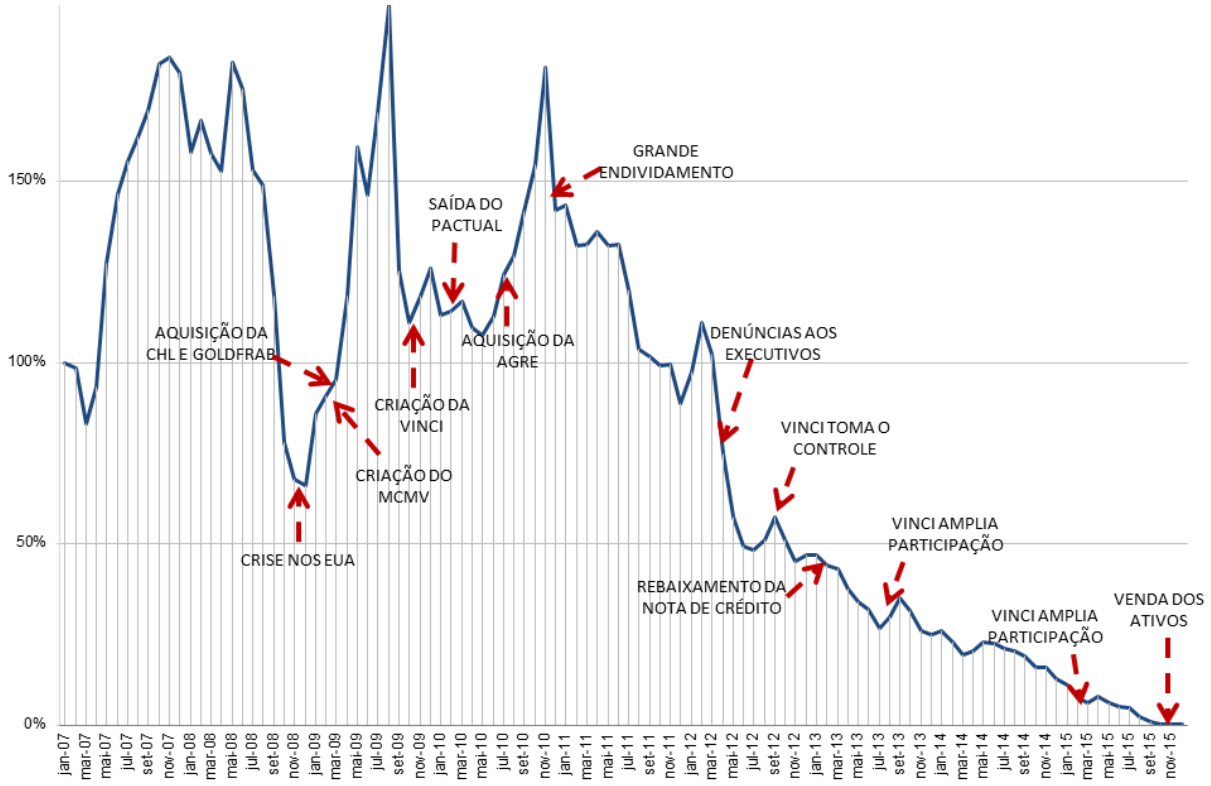
---

[91] Ao herdar os ativos da PCP com a venda do Pactual, a Vinci se tornou uma das principais empresas de Private Equity no Brasil. Além da PDG, fazem parte da carteira de investimento e gestão da Companhia: Imbrands (Ellus, Richards, VR, Salinas, Alexandre Herchcovitch, Mandi, Bobstore, Tommy Hilfiger) ; Los Grobo ; Austral Participações ; Burger King Brasil ; Unidas ; Cecrisa ; Light

[92] "Jovens, ambiciosos e com muita pressa" – Estado de SP – 20/09/2010

Passado o tempo, o que era observado como a principal virtude da PDG diante dos analistas de mercado, tornou-se o seu grande defeito. Em um período de crescimento econômico, entre 2007 e 2011, as ações da empresa valorizaram o triplo do Índice BOVESPA, atingindo um valor de mercado de mais de R$ 11 bilhões (Gráfico 9). No entanto, com a alteração do cenário econômico nacional, a PDG sem dono, também ficou sem brilho[93]. Segundo alguns analistas, o grupo guiado apenas por uma lógica imediatista dos fundos de investimentos, demonstrou os limites de um modelo sem bloco de controle definido. Na PDG, os membros do conselho detinham apenas uma pequena parte das ações, o que em tese não garantiria um efetivo compromisso dos gestores com a saúde financeira global da empresa. Risco que se concretizou no início de 2012 quando a PDG divulgou, em um relatório enviado à CVM, "que três diretores utilizaram derivativos para se proteger de possíveis quedas no valor das ações — em uma dessas operações, o diretor ganhava mais à medida que os papéis desvalorizassem"[94].

Gráfico 9 - Histórico da cotação de PDG x eventos relevantes



Fonte: Elaboração própria com base em dados da BOVESPA

[93] "A PDG está sem dono e sem brilho" – Revista Exame – 28/06/2012
[94] "A PDG está sem dono e sem brilho" – Revista Exame – 28/06/2012

Em seguida, neste contexto de crise, com as ações em baixa e sob o argumento de retomar a credibilidade da empresa, a Vinci Partners retorna como a principal acionista da PDG com mais um aumento de capital da companhia. Depois de alguns anos, com a perda da posição de destaque no mercado imobiliário, restam entre os principais acionistas apenas bancos e fundos internacionais de carteira diversificada de investimentos.

Tabela 8 - Posição acionária da PDG

Nome	Nacionalidade	%ON
Vinci Capital Gestora de Recursos Ltda.	Indefinida	11,66
Vinci Equities Gestora de Recursos Ltda.	Indefinida	22,38
Orbis Investment Management Limited	Bermuda	15,11
Platinum Investment Management Limited	Australiana	6,15
Bank Of America Merrill Lynch	Americana	6,17
Outros*		38,53

Fonte: BOVESPA (05/02/2016).

Com a divulgação de sucessivos balanços financeiros que demonstram prejuízos, endividamentos e a revisão de metas de produção, a cotação das ações da PDG chegou ao valor de R$ 0,06 ao final de 2015, muito distante dos R$ 30 que quase atingiram seis anos antes. O grupo perdeu mais de sessenta vezes o seu valor de mercado nos últimos quatro anos. Ameaçada de ser retirada das operações da BOVESPA, devido ao preço muito baixo de suas ações, a PDG foi obrigada a fazer um grupamento[95] dos seus títulos.

Nesse momento, a PDG entra em uma nova fase de reestruturação, com a venda de seus ativos, dentre eles, seus empreendimentos em construção e estoques de terras por todo país, para conseguir arcar com os compromissos com seus credores. Em 2015, São Paulo e Rio de Janeiro passaram a concentrar 71% do banco de terrenos da Companhia e 43% do estoque de unidades residenciais construídas. Permanecem dentre os seus ativos, as principais empresas adquiridas ao longo dos anos e mais de setecentas SPE's[96] de controle direto e outras duzentas em sociedades coligadas ou em controle compartilhado.

[95] Com o grupamento das suas ações na proporção de 50 para 1, os papéis da PDG multiplicam seus valores sem o aumento de capital social da companhia.

[96] Sociedades de Propósito Especifico criadas por empresas do grupo para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em 17 estados

Tabela 9 – Grupo Econômico da PDG

AGRE: Criada em 2007 com capital aberto, a AGRE é a combinação das operações da AGRA, Abyara e Klabin Segall, empresas com grande experiência e tradição no setor imobiliário. Incorporada pela PDG em junho de 2010, o grupo expandiu para todas as regiões do País e constituiu um enorme banco de terras.
CHL – A empresa carioca de origem familiar, criada na década de 1980, tornou-se uma das maiores incorporadoras do Rio de Janeiro, atuando na produção de padrão alto e médio, ganhando grande influência na ADEMI-RJ. A partir da aquisição pela PDG que se iniciou em 2007 e terminou dois anos depois, a CHL também atua para a baixa renda, aproveitando o farto crédito habitacional para o segmento.
Goldfarb – A empresa paulista criada em 1952, entrou definitivamente no ramo imobiliário na década de 1980. As atividades da Goldfarb estão concentradas empreendimentos habitacionais populares, baseado na padronização do processo de construção e incorporação e na verticalização da produção. Em 2007, com grande representatividade no mercado de São Paulo, a PDG iniciou um processo de aquisição, finalizado após dois anos.
Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A. – A REP DI é empresa de consultoria, desenvolvimento e administração de empreendimentos comerciais de pequeno e médio porte, com fins de geração de renda. Em meados de 2011, a PDG, para expansão das suas atividades, adquiriu o controle da empresa, chegando a participação de 58,1% quatro anos depois.
PDG Companhia Securitizadora – Empresa criada em 2009 com capital aberto em bolsa, é de propriedade exclusiva da PDG para realização de operações de securitização de recebíveis imobiliários, como alternativa de financiamento a incorporadora, lastreados em de unidades prontas e em construção.
TGLT S.A. – Incorporadora argentina com ações negociadas na Bolsa de Comércio de Buenos Aires focada na realização de empreendimentos residenciais de médio e alto padrão. Em 2014, a PDG detinha 27,18% das ações da empresa.

Fonte: BOVESPA

Estratégia de produção

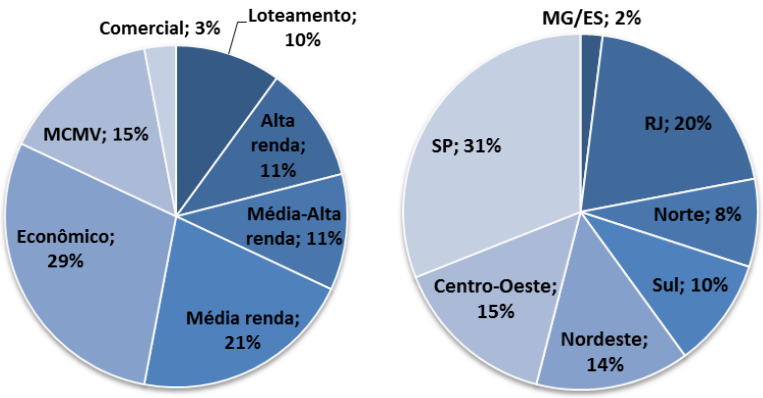
Segundo os relatórios para os investidores, publicados na BOVESPA, cada projeto deve passar pelo crivo do conselho gestor da companhia. Os empreendimentos podem ser desenvolvidos pelas próprias empresas do grupo PDG ou por parceiros em sistema de co-incorporação. Nesse sentido, cada empreendimento tem um contrato e uma personalidade jurídica específica, a fim de isolar os riscos, podendo ou não ter seus ativos negociados através da securitizadora do grupo.

Uma vez aprovados os projetos pelos gestores, na fase de incorporação, os empreendimentos imobiliários costumam seguir uma lógica de padronização arquitetônica e construtiva de acordo com o segmento que se pretende atender. A partir disso, o processo é acompanhado por empresas terceirizadas de gerenciamento de obra e em paralelo, acontece a estratégia de lançamento, que são elaboradas por uma agência de marketing e a imobiliária coligada, que será encarregada das vendas.

Além desta estrutura verticalizada e de uma aparente uniformização do método produtivo, como dito anteriormente, o grupo é fruto de uma série de fusões e aquisições, que trazem consigo uma lógica múltipla no caráter dos investimentos. A PDG apresenta um portfólio de lançamentos diversificados em relação ao público alvo e à localização. O grupo está presente em todas as regiões do Brasil através das suas subsidiárias, unidades de negócios e parceiras que já possuem um conhecimento específico de cada localidade e tipos de empreendimento.

Em 2014, mais da metade das unidades vendidas estavam concentradas no Rio de Janeiro e São Paulo, os maiores mercados do país, entretanto a sua participação em todas as regiões, denotam a estratégia de diversidade (Gráfico 10). A produção expressiva de empreendimentos do segmento econômico e mais especificamente aqueles enquadrados no PMCMV possibilitaram a reprodução de técnicas construtivas e projetos arquitetônicos nos mais variados territórios.

Gráfico 10 - Vendas Líquidas por tipo de produto e região (2014)



Fonte: Relatório financeiro (2015) PDG para investidores

PDG no Rio de Janeiro

O grande salto de produção no Rio de Janeiro ocorreu logo após a compra da CHL, líder de vendas na cidade. Com a operação, a PDG adquiriu além da marca da empresa, os empreendimentos em andamento, o estoque de terras e principalmente a experiência e influência[97] sobre o mercado e a política carioca. Desta forma, em 2014, o estado Rio de Janeiro representou 20% das unidades vendidas pelo grupo, conferindo um papel de destaque entre as construtoras e incorporadoras que atuam na capital. Foram mais de 16 mil unidades residenciais e comerciais lançadas pela PDG[98] no período entre 2009 e 2015 em todas as Áreas de Planejamento[99] do município. Os empreendimentos são preponderantemente residenciais, com uma pequena concentração de grandes projetos de centros empresariais na região da Barra da Tijuca.

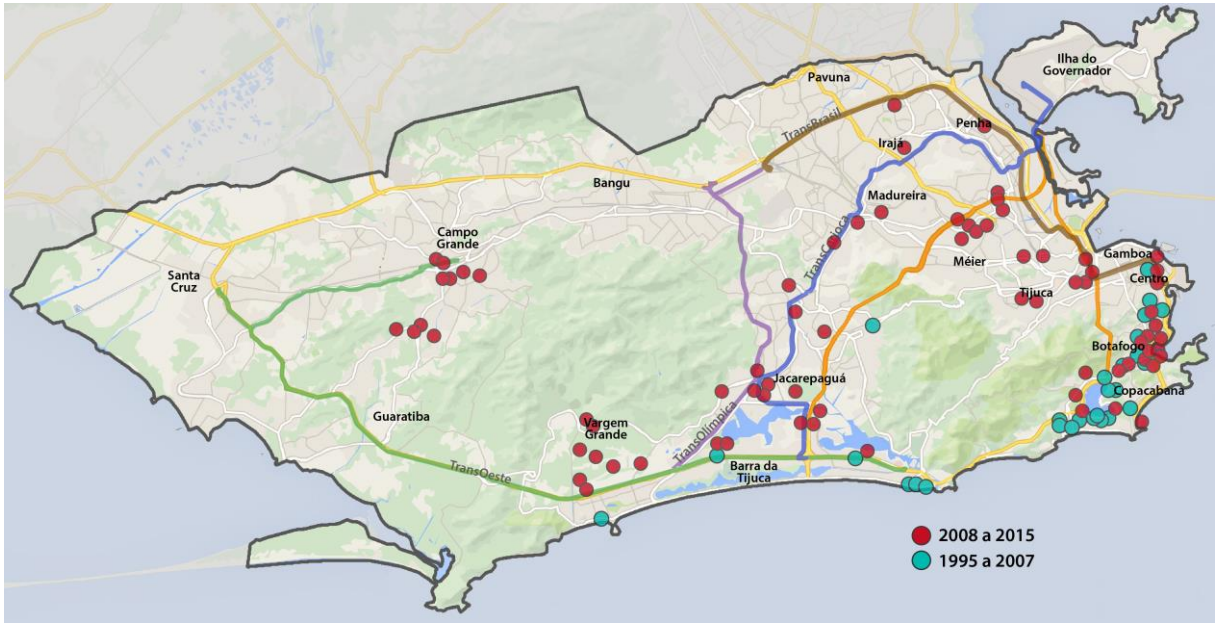
Como demonstrado no mapa abaixo, desde a abertura de capital, a PDG e suas empresas controladas ampliaram as possibilidades de atuação, antes mais concentradas para o público das zonas mais valorizadas da cidade. As novas áreas para a expansão das suas operações se localizam preponderantemente no entorno das grandes intervenções urbanísticas promovidas pela prefeitura nos últimos anos, como ao longo dos BRT´s. Desta forma, os novos corredores viários induziram a promoção imobiliária da companhia tanto nos terrenos adjacentes as obras, como para a abertura de uma nova fronteira de ocupação na zona oeste.

[97] O dono da CHL, Rogério Chor, era presidente da ADEMI/RJ à época da transação. Seu familiar, Luiz Chor, foi um dos fundadores da instituição e presidente entre 1984 e 1987, além de presidente do Sinduscon entre 1986 e 1992 e vice-presidente da FIRJAN nos anos 2000.

[98] Considera-se parte do grupo econômico que atua no Rio de Janeiro, além da PDG, as empresas adquiridas CHL, Klabin Segall e Agra.

[99] O município do Rio de Janeiro é dividido em cinco Áreas de Planejamento (AP) – Ver mapa Anexo 1.

Figura 2 - Mapa de lançamentos imobiliários da PDG no Rio de Janeiro, antes e depois da abertura de capital



Fonte: Elaboração própria com base nas informações coletadas na ADEMI/RJ e SMU do Rio de Janeiro

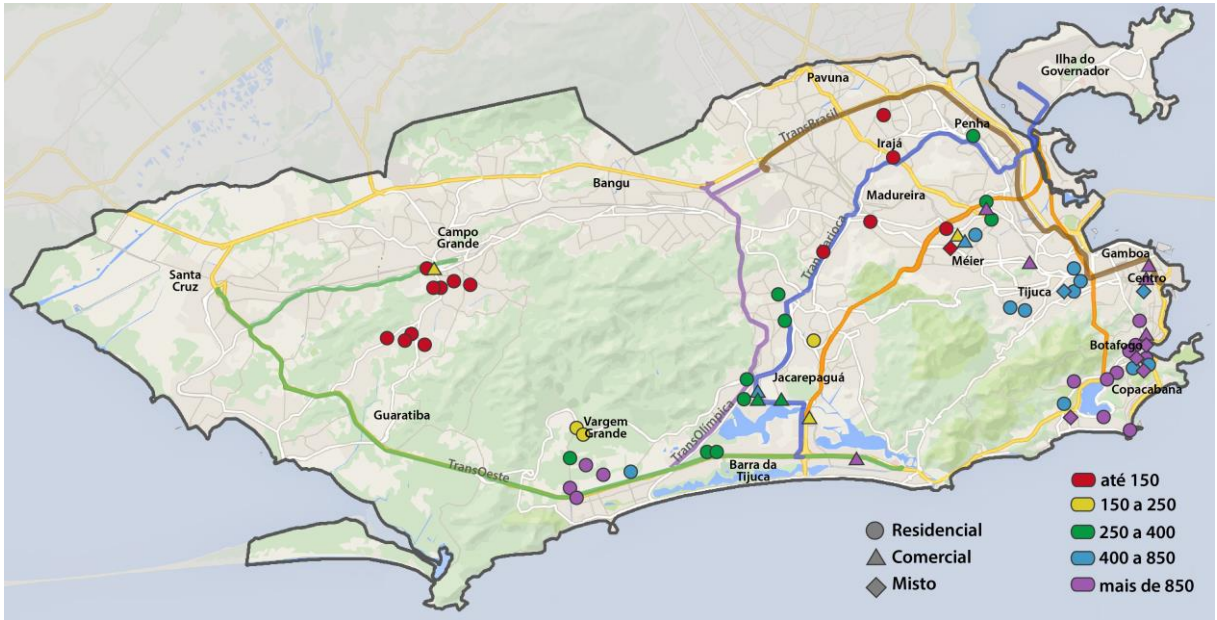
Em uma cidade altamente segregada espacialmente, o fato de os empreendimentos da PDG estarem dispersos, também significa que a faixa de renda atendida é heterogênea. O preço médio das unidades vendidas pode variar entre R$ 90 mil até alguns milhões de reais. Independentemente do segmento, da localidade ou do uso, em quase a totalidade dos casos, as unidades são comercializadas através das duas principais corretoras que atuam na cidade, a Patrimóvel e Brasil Brokers.

Em todos os empreendimentos lançados pelo grupo, a PDG participa tanto da fase de incorporação como de construção, sendo na maioria destas iniciativas de forma isolada, apenas contratando pequenas empresas para execução de empreitada. Os poucos casos de parceria de incorporação estão majoritariamente localizados na região da Barra da Tijuca e Jacarepaguá e ocorrem principalmente com firmas ou grupos de investimentos locais (Monteiro Aranha Participações, Ager, Performance, Latini Bertoletti, e outros), que por vezes, representam os proprietários de terras.

Conforme demonstrado pelo mapa abaixo, a atuação da PDG não se restringe a apenas um uso, segmento ou localidade. A companhia constrói ao mesmo tempo condomínios residenciais de alto-luxo na zona sul e Barra da Tijuca, para classe média na Tijuca e arredores, além de outros segmentos de renda nas

zonas de expansão do capital imobiliário, como ao longo dos BRT´s. Contudo, o maior número de unidades produzidas na cidade é destinado a menor faixa de renda. Embora sejam poucos empreendimentos, estes contêm em média mais de 300 residências. Na Zona Oeste, todos estão enquadrados no PMCMV e tem a iniciativa exclusiva da PDG, nos demais sob o financiamento do programa federal, na Zona Norte, há também uma parceria com a Living (empresa do grupo Cyrela para o segmento popular).

Figura 3 - Mapa de lançamentos imobiliários da PDG no Rio de Janeiro por uso e preço médio (R$ 1.000) das unidades (2009-2015)



Fonte: Elaboração própria com base nas informações coletadas na ADEMI/RJ e SMU do Rio de Janeiro

3.2.3 Carvalho Hosken

Fundada pelo engenheiro Carlos Fernando de Carvalho, na cidade do Rio de Janeiro em 1951, a Carvalho Hosken começou atuando como empreiteira de obras públicas, atuando em todo o país[100]. Nas duas primeiras décadas de operação, a empresa participou de obras de rodovias, presídios, prédios institucionais, hospitais, universidades, conjuntos habitacionais, dentre outras concorrências públicas como a construção de Brasília e das cidades-satélites do Distrito Federal.

Ao mesmo tempo, além de obras públicas, a Carvalho Hosken entrou no setor imobiliário a partir da construção de empreendimentos residenciais destinados aos segmentos de média e baixa renda, também com financiamento do Estado. Inicialmente, os conjuntos habitacionais construídos pela empresa eram financiados pelos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP) e, em seguida, pelo BNH, cuja primeira presidente, Sandra Cavalcanti, mantinha estreita ligação com a empresa antes mesmo de assumir o cargo. A ex-secretária de serviços sociais da gestão de Carlos Lacerda (1960-1965) se notabilizou como uma das figuras centrais para a concepção de uma política sistemática de remoções de favelas na Zona Sul da cidade naquela época que continuou nos governos seguintes durante o regime militar. Os valiosos terrenos expropriados proporcionaram ao capital imobiliário novas fronteiras de produção, beneficiando dentre outras companhias, a Carvalho Hosken, a qual Sandra tornou-se funcionária anos mais tarde[101]. A figura abaixo mostra o anúncio publicitário da construtora que ergueu sobre a extinta favela da Praia do Pinto no Leblon um condomínio de luxo durante este período.

---

[100] "Assinados os contratos para a construção do prédio da Prefeitura de Volta Redonda" – Correio da Manhã – 04/05/1957; "Rodovia Lucio Meira – BR-57-RJ" - Diário Carioca – 31/01/1958; "Porto Alegre inaugura penitenciária" – Diário Carioca – 01/02/1959; "IAPETC constrói apartamento" - Diário Carioca – 04/02/1964; "IPASE vai construir em Jacarepaguá" - Diário Carioca – 25/02/1964; "CEPE-1 escolhe firma para construir apartamentos de 14 andares na Cidade Nova" - Jornal do Brasil – 21/11/1967; "Belém moderna aponta para o céu" - Revista O Cruzeiro – 21/09/1968; "COHAB fluminense começa a entregar 2400 casas dentro de dez meses" – Jornal do Brasil – 09/08/1969; "Manaus tem alfândega de 18 andares"- Revista O Cruzeiro – 29/11/1972.

[101] "A deputada Sandra Cavalcanti desfez ontem qualquer insinuação de que o Decreto Lei 37, recentemente editado pelo governador Faria Lima, prejudique ou favoreça a Construtora Carvalho Hosken, de onde a parlamentar era funcionária até há poucos meses atrás" - "Sandra nega pressão para atrasar a Carta" - Jornal do Brasil – 27/03/1975;
"Além da aposentadoria (Sandra), recebe o aluguel de um apartamento na Barra da Tijuca, pagamento da Carvalho Hosken por seu trabalho de criação de um setor de compra e venda de imóveis" – "A professora quer ensinar ao estado todo" – Jornal do Brasil – 26/07/1981.

Figura 4 – Anúncio do condomínio construído pela Carvalho Hosken no terreno onde foi removida a favela da Praia do Pinto em foto (1970)

Fonte: Diário de Notícias – 30/09/1970; www.edgardhoracio.wordpress.com/2011/09/21/vavela-da-praia-do-pinto-flamengo/

A partir do início da década de 1970 a Carvalho Hosken começa a especializar-se no segmento de alta renda, com empreendimentos residenciais nos bairros mais caros da cidade, apostando na concepção de um produto exclusivo. Os anúncios publicitários veiculados naquela época retratam seus imóveis comercializados na zona sul como uma oportunidade de investimento e de moradia em apartamentos mais amplos do que os produzidos pelos demais concorrentes na região.

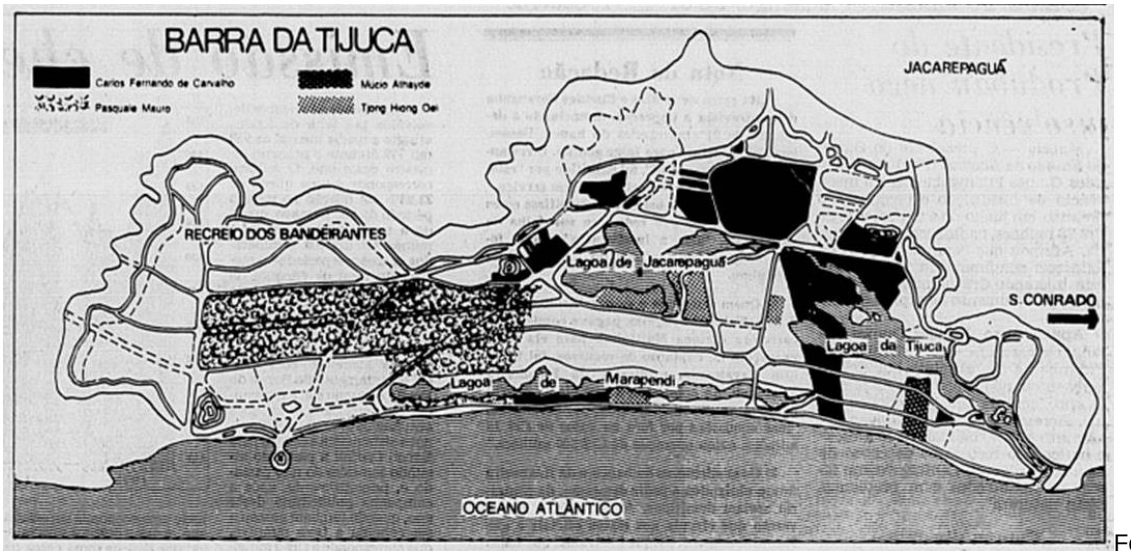
Figura 5 – Publicidade de empreendimentos da Carvalho Hosken na Zona Sul durante a década de 1970

Fonte: Jornal do Brasil – 13/08/1972; Jornal do Brasil – 16/06/1973; Revista Veja – 26/07/1978

No entanto, observando o esgotamento de terrenos com custos acessíveis nas áreas mais valorizadas da cidade que possibilitassem um elevado ganho de incorporação, a empresa buscou novas áreas para a expansão do seu capital para além da Zona Sul. Sendo assim, em 1973, por meio de sucessivas controversas transações[102], a Carvalho Hosken adquiriu verdadeiros latifúndios urbanos na região da Baixada de Jacarepaguá com compra da Barra da Tijuca Imobiliária S.A. e a Imobiliária Curicica. “O resultado destas operações é um patrimônio de cerca de 12 milhões de m^2, na região, em terras que abrigam [...] elevado índice de densidade de ocupação” (CARDOSO, 1987, p. 234).

Além de Carlos Fernando de Carvalho, 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 nesta região como uma nova fronteira de apropriação do mercado imobiliário, possibilitada pelos novos parâmetros urbanísticos e edilícios do Plano Piloto concebido pelo urbanista Lúcio Costa, encomendado pelo Governador Negrão de Lima. (COSENTINO, 2015, p. 24).

Figura 6 – Mapa dos donos de terras na região da Barra da Tijuca (1981)



Fonte: Jornal do Brasil – 02/08/1981

[102] A revista O Cruzeiro fez uma série de reportagens para tratar do tema entre novembro de 1979 e março de 1980.

A origem do patrimônio daqueles que atualmente são chamados de “donos da Barra” remontam a uma polêmica sucessória que perdura desde o século XIX, quando o Mosteiro de São Bento supostamente transferiu a posse e a propriedade dessas terras a uma empresa chamada Companhia Engenho Central de Jacarepaguá, que as vendeu logo em seguida ao Banco de Crédito Móvel em 1891. Dez anos mais tarde, os acionistas do banco decidiram por sua liquidação e pela venda dos seus ativos. Neste período, foram negociados e loteados milhões de hectares sem qualquer controle dos cartórios e sem demarcações precisas dos terrenos, contrariando inclusive decisões judiciais[103]. Certas glebas foram comercializadas diversas vezes e os conflitos fundiários se intensificaram novamente em 1964 quando o Banco finalmente termina em processo de liquidação. Embora aparentemente consolidadas as grandes propriedades em nome de poucos donos, ainda há inúmeras disputas judiciais questionando a legalidade de todo este processo.

Apesar de uma série de denúncias de “corrupção, falcatruas e negociatas”[104], a configuração de um cenário de concentração fundiária da Baixada de Jacarepaguá criou um seleto grupo de bilionários que se perpetua até os dias atuais. Em 1981, Carlos Carvalho foi apontado pela revista Veja[105] como o homem mais rico do Brasil e em 2015 reaparece nesta lista na 13° colocação, com a fortuna líquida de US$ 4,2 bilhões[106]. Ao longo dos anos, muitos empreendimentos já foram construídos no enorme banco de terras da Carvalho Hosken, entretanto, a fortuna é mensurada principalmente pelo que ainda há disponível para construir na região, “nos terrenos criados por Deus”.

[103] Agravo 130: Decisão do tribunal de justiça em 1937 de impedir qualquer negociação de terras supostamente oriundas da liquidação do Banco de Crédito Móvel.
[104] Expressão utilizada por Pechman (1987) para descrever os conflitos fundiários da região.
[105] “Os supermilionários: Carlos Carvalho o homem mais rico do Brasil” - Revista Veja - 17/06/1981
[106] “Dono de empreiteira se torna 13ª pessoa mais rica do Brasil” – Revista Exame - 24/08/2015

Figura 7 – Publicidade institucional da Carvalho Hosken

Fonte: Jornal do Brasil – 28/03/1999

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

Figura 8 - Publicidade dos primeiros empreendimentos da Carvalho Hosken na Barra da Tijuca (1975)

Fonte: Diário de Notícias – 08/10/1975; Jornal do Brasil – 16/06/1975

A partir da década de 1980, a consolidação do bairro da Barra da Tijuca foi o foco. A empresa começou a dedicar-se exclusivamente à realização de projetos naquelas redondezas, preponderantemente com megaempreendimentos de condomínios fechados. Naqueles 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. Segundo levantamento do Jornal do Brasil[107], diversos empreendimentos sequer tinham projeto, mas possuíam uma suposta permissão para construir. O que levou a dezenas de processos judiciais anos mais tarde, na medida em que o governo não autorizava a construção por desconhecer este direito. Além dos conflitos fundiários, a atuação do mercado imobiliário na região também foi marcada por disputas que envolviam o potencial construtivo destes terrenos. A contragosto do próprio Lucio Costa, diversos parâmetros urbanísticos foram alterados[108] a fim de permitir os mais elevados ganhos de incorporação aos seus proponentes.

Em 1988, o projeto do Plano Piloto, de idealização da Barra como uma nova centralidade, ganhou uma nova perspectiva: a de tornar-se um município autônomo, livre destes conflitos com o poder público instituído, criando uma cidade nova sob o controle absoluto destes agentes. Neste contexto, o empresário Carlos Carvalho se notabilizou como um dos principais entusiastas[109] da emancipação da Barra da Tijuca. O trecho da reportagem da Revista Veja (29/06/1988) sobre o processo do plesbicito a respeito do tema, demonstra o projeto de cidade proposto pelo empresário:

> "Transformada em município, a Barra poderia ter uma guarda municipal, um prefeito como Jânio Quadros, que em São Paulo, está limpando a cidade das favelas", diz Carvalho. Caso vença a proposta dos separatistas, um dos primeiros dispositivos a cair em desuso seria o que atualmente, obriga a todo investidor em loteamentos a doar metade da área ao poder público – que ali se compromete a abrir ruas, construir escolas, urbanizar praças e manter áreas verdes. [...] "É justamente nessas áreas que nascem as favelas. Foi isso que ocorreu em Botafogo, Leme e Ipanema", diz o empresário. "Aceitar que isso se repita livremente na Barra é voltar à Idade Média, pois teremos bolsões de riqueza convivendo com bolsões de pobreza."

Enquanto na Zona Sul a eliminação das favelas claramente era um sinal de disputa por terrenos mais escassos, o caso da Barra é diferente. Embora com o seu grande estoque de terras, para o empresário, a eliminação dos "indesejáveis"[110] continua sendo uma condição primordial para a valorização pretendida. Quase todos

---

[107] "Confusão de projetos e leis criam conflitos na Barra" – Jornal do Brasil – 10/08/1986
[108] "Novo Gabarito na Barra vale hoje 55 mil casas" – Jornal do Brasil – 10/08/1987
[109] "Empresários apoiam a criação de município" - O Fluminense – 09/07/1987
[110] 'Como é que você vai botar o pobre ali', diz bilionário 'dono da Barra' : BBC Brasil - 11/08/2015

os seus empreendimentos na região costumam estar acompanhados dessa polêmica, como podemos notar nas seguintes reportagens:

> "Invasores deixam área do Estado ocupada há 3 dias": "As terras [...] pertencem ao Estado e fazem divisa com uma área de propriedade da Construtora Carvalho Hosken" – Jornal do Brasil – 29/01/1984
>
> "As soluções dividem moradores" : "Carlos Carvalho, presidente da Construtora Carvalho Hosken, proprietária de grandes áreas na Barra, defende uma solução radical: quer tirar os pobres e botar os ricos no alto dos morros, como forma de preservar as encostas" – Jornal do Brasil – 09/11/1988
>
> "Família chacinada em terreno ilegal na Barra" : "A disputa pela posse de terras também está sendo investigada, já que as quase 100 famílias que ocupam o terreno são invasoras. No local, a empresa Carvalho Hosken tem um projeto para a construção de um condomínio de alto luxo"– Jornal do Brasil – 13/11/1992
>
> "Área favelada dá lugar a novo parque": "A execução do projeto [...] ficou a cargo da construtora Carvalho Hosken Engenharia. O custo da obra foi pago pela [...] ESTA, o Barrashoping e a própria Carvalho Hosken" – Jornal do Brasil – 25/01/1996
>
> "Imóveis em processo de desvalorização" : "diretor de marketing da Carvalho Hosken, alerta que cabe ao poder público tomar atitudes capazes de conter o surgimento e a expansão das favelas. [...] A presença de favelas desvaloriza, e muito, um imóvel na vizinhança" – Jornal do Brasil – 30/03/2006

Diante do diagnóstico da violência endêmica na cidade, e o que as favelas representavam neste contexto, os seus projetos na região continuaram seguindo a linha do isolamento. Cria-se o conceito dos "bairros planejados" que deveriam abranger diversos usos no seu interior. Além de moradia e uma associação própria, os empreendimentos compreendem comércio, áreas de lazer, segurança, transporte dentre outros serviços exclusivos aos residentes. Coube ao Estado prover grandes vias de acesso para dar viabilidade ao projeto, tanto para o deslocamento dos moradores quanto dos trabalhadores que deveriam morar distante dali. Apesar de não ter sido vitorioso no plesbicito pela separação da Barra da Tijuca, pode-se notar que o empresário continuou bastante influente na determinação das políticas públicas.

Lançado no início da década de 1990, logo após o anúncio da construção da Linha Amarela, o primeiro "bairro planejado" foi o Rio 2, com cerca de 600 mil m², o qual, o próprio nome insinua a pretensão de mostrar uma outra cidade diferente daquela que não conseguiu se separar anos antes. O Rio 2 era fruto de uma parceria entre a Carvalho Hosken, construtora e proprietária do terreno e a Encol,

construtora e incorporadora. No entanto, após dificuldades financeiras da parceira que levaram à falência da Encol, a Carvalho Hosken foi obrigada a assumir a totalidade da construção nesta 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.

Figura 9 - Publicidades do empreendimento Rio 2[111]

Fonte: Jornal do Brasil – 06/04/1995; Jornal do Brasil – 05/03/2005

Seguindo a mesma estratégia de mega condomínios fechados, a Carvalho Hosken lançou o projeto para o segmento de luxo chamado Península em 2002. A proposta do empreendimento na localidade conhecida como Saco e Saquinho, às margens da Lagoa da Barra, ocupando uma grande área verde, ambientalmente frágil, gerou diversas polêmicas. A disputa entre a empresa, prefeitura e as associações de moradores da região se iniciou na década de 1980, quando a empresa alegava ter o direito adquirido de construir por meio de uma licença concedida na época, com uma legislação mais permissiva. Após sucessivas denúncias de corrupção e reviravoltas no processo, embargos a obra, propostas de CPI e até mandado de prisão ao secretário municipal de urbanismo[112], a empresa

[111] "A Carvalho Hosken comemora a inauguração da reurbanização e alargamento da Av. Abelardo Bueno, a Boulevard do Pan. Agora, o Rio 2 vai se tornar ainda mais valorizado e reconhecido. E nós sabíamos disso há muito tempo" - Jornal do Brasil – 05/03/2005

[112] "Prefeitura embarga projeto imobiliário na Barra"- Jornal do Brasil – 06/02/1990; "Leilão da corrupção agita a Cinelândia"- Jornal do Brasil – 07/04/1990; "Embargada megaobra"- Jornal do Brasil – 25/11/1991; "Secretário municipal tem prisão decretada"- Jornal do Brasil – 05/05/1993; "Conde não libera obra de prédios na Barra"- Jornal do Brasil – 06/05/1993; "Construtor não convence prefeito"- Jornal do Brasil – 10/05/1993; "STJ proíbe edificação na região do Saco e Saquinho"- Jornal do Brasil – 20/05/1994.

venceu a disputa pela construção de centenas de edifícios de 18 pavimentos em decisão final da justiça.

Curiosamente, o aspecto ecológico, principal ponto de conflito entre o grupo e os outros agentes, tornou-se também o chamariz de marketing feito pelos incorporadores que alegaram ter efetuado um grande investimento em projetos paisagísticos e de recuperação ambiental. Desta forma, apenas em 2002, foi lançado o empreendimento que conta com a parceria de diversos outros promotores imobiliários como a Calçada, Cyrela, Opportunity, Gafisa, Multiplan, Canopus, Via, Comasa, Rio Massa, MDL e Cycohrp.

Em seguida, apostando no conceito dos "bairros planejados", foi criado o empreendimento Cidade Jardim (2006), conjuntamente com Cyrela, Helbor e CR2, ocupando 512 mil m², e o Centro Metropolitano (2008), junto a Cyrela, construído na grande gleba[113] que segundo plano de Lucio Costa deveria ser a nova centralidade da cidade.

Interessante observar um método que se repete nas fases de incorporação, construção e comercialização destes grandes empreendimentos. Proprietária do terreno, a Carvalho Hosken em busca de um investimento maior de capital, costuma se associar a outras empresas para que também possam construir os edifícios e comercializar suas unidades[114]. Além disso, no caso dos "bairros planejados", grandes glebas ficam de reserva para futura incorporação, um mecanismo especulativo, de controle de oferta e de expectativa de maiores ganhos futuros, vide as figuras abaixo.

[113] Além da Carvalho Hosken, são proprietários dos terrenos do Cetro Metropolitano: Grupo Teruskin/ Brascan (Brookfield) e a Perugia Empreendimentos Imobiliários, consórcio que une diversas empresas e investidores, dentre elas a Calper, Zayd, GAP, Craft, Alicerce IPUA Transporte, Contek - Compraram a área da 712 mil m² da CEF em 2012, avaliados em 2003, alvo de questionamentos na justiça (fonte: Área de R$ 1 bilhão na zona oeste do Rio é alvo de disputa – Estado de São Paulo – 10/06/2015)

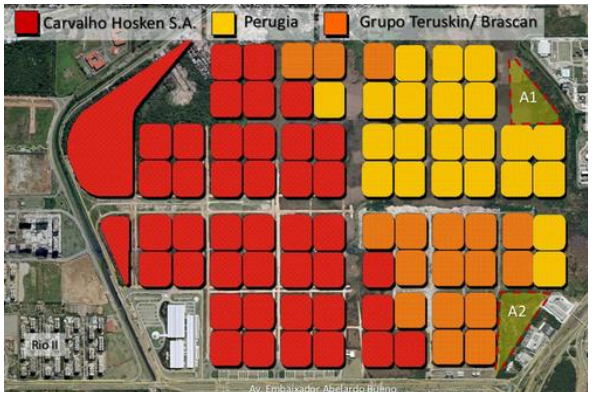
[114] Desde 2010, o grupo criou uma imobiliária própria para vender ou alugar as suas unidades produzidas: CH Barra Consultoria Imobiliária Ltda.

Figura 10 – Implantação dos "bairros planejados" da Carvalho Hosken

Rio 2

Península

Cidade Jardim



Centro Metropolitano

Fonte: Fonte: http://www.carvalhohosken.com.br/; (COSENTINO, 2015).

Desde os anos 2000, frustrado o projeto de emancipação e superados alguns conflitos, a 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[115] da cidade. A partir deste período foram firmados contratos para a empresa executar intervenções paisagísticas, de iluminação pública, anéis viários, dragagem da lagoa, sistema de captação de esgoto, dentre outras obras que tem o claro objetivo de valorizar os próprios empreendimentos[116]. Em certos casos, a empresa foi obrigada a executar as obras como medida de compensação,

[115] "A aposta que deu certo – Barra da Tijuca evolui de um bairro inóspito na Zona Oeste para o que atrai mais investimentos" – Jornal do Brasil – 12/12/2004 ; "Hegemonia irreversível – Barra, Recreio e Jacarepaguá lideram ranking de lançamentos" - Jornal do Brasil – 14/07/2005

[116] "Lagoas serão dragadas – Construtora troca serviço na Barra por direito ao lodo" - Jornal do Brasil – 22/08/2002 ; "Empresa vai dragar Lagoa da Tijuca – Em troca, poderá erguer 150 espigões" Jornal do Brasil – 30/08/2003 ; "Retorno é inaugurado" - Jornal do Brasil – 02/03/2005 ; "Carvalho Hoken e RJZ Cyrela adotam Boulevard do Pan" - Jornal do Brasil – 25/03/2007 ; "Revitalização vira palavra de ordem – Construtoras investem em dragagem de lagoas e iluminação para compensar ausência do poder público" - Jornal do Brasil – 20/04/2008 ; "Cedae assina parceria na Barra – R$ 7milhões serão investidos no esgoto pela empresa em conjunto com duas empreiteiras" - Jornal do Brasil – 29/07/2009 ;

entretanto, estas eram propagandeadas como um presente da companhia ao bairro, devido à “ausência do poder público”.

Sob estas circunstâncias, surge a imagem de Carlos Carvalho como o grande mecenas da região. O empresário que além de promover as intervenções urbanísticas, doou, desde o monumento do Jogos Panamericanos, até viaturas e estande de tiros ao batalhão policial local[117]. Devido a estas ações, anualmente o empresário é homenageado pelas associações da Barra, pelas entidades empresariais, além de ser consagrado como personalidade do ano eleita pela OAB em 2006.

Mesmo após os aparentes conflitos com os governantes, evidenciados anteriormente, a Carvalho Hosken goza de prestígio junto ao grupo político dirigente da cidade desde os anos 1990. Carlos Carvalho, por exemplo, 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 Cesar Maia quanto na de Eduardo Paes. Coincidentemente ou não, a empresa foi também uma de suas principais financiadoras eleitorais[118], chegando inclusive a ser a maior contribuinte do PMDB na reeleição de Paes e do partido nas eleições seguintes[119].

Em 2009, quando o ex-subprefeito da Barra da Tijuca e Jacarepaguá, Eduardo Paes, historicamente ligado aos interesses do setor imobiliário da região[120], tomou posse no cargo de 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 também uma das principais beneficiadas[121]. A implantação dos corredores viários (TransOeste, TransOlímpica e

---

[117] “Homenagem – Construtoras doam escultura de 15 metros aos cariocas” - Jornal do Brasil – 21/07/2007 ; “Sociedade se autodefende” - Jornal do Brasil – 13/06/2006 ; Policiais militares apuram a mira” - Jornal do Brasil – 16/02/2007

[118] “Conde e Cabral gastaram R$ 5,3 milhões na eleição” - Jornal do Brasil – 11/12/1996 ; “Cesar presta contas de campanha” - Jornal do Brasil – 18/10/2004 ; “Candidatos ressaltam independência” - Jornal do Brasil – 05/10/2008.

[119] Doações eleitorais por partido segundo o TSE: Em 2012: R$1.050.000,00 – PMDB | R$200.000,00 – PV | R$200.000,00 – DEM | R$100.000,00 – PSDB | R$50.000,00 – PSC | R$50.000,00 – PP. Em 2014: R$3.050.000,00 – PMDB | R$1.300.000,00 – PSD | R$200.000,00 – PSDB.

[120] ”Eduardo Paes, vai realmente promover a retirada de invasores das áreas de proteção ambiental, como é o caso da comunidade Via Parque e da favela a margem da Lagoa do Marapendi” : “Prefeitura removerá mais de 3 mil famílias” - Jornal do Brasil – 23/03/1993 ; “o secretário estadual revida, acusando o subprefeito (Eduardo Paes) de fascista e pau-mandado das grandes construtoras” : “Vila Autódromo está na mira da prefeitura” - Jornal do Brasil – 13/10/1994

[121] “Talvez nenhum outro empresário local esteja se beneficiando tanto desse momento de expansão como Carlos Carvalho, dono da Carvalho Hosken, que integrou a delegação brasileira pela candidatura do Rio de Janeiro que foi a Copenhague em 2009”. (COSENTINO, 2015, p. 105)

TransCarioca) e a proposta de concentração da maioria dos equipamentos para o evento na região da Barra veio a favorecer sobretudo o seu grande proprietário de terras, que conta também com a realização de duas PPP's diretamente ligadas aos Jogos.

No caso da PPP da Vila Olímpica, ao passo que a Prefeitura foi encarregada por investir nas intervenções de infraestrutura, a Odebrecht e Carvalho Hosken, com financiamento de R$ 2,33 bilhões da CEF, ficaram responsáveis por construir em uma área de cerca de 900 mil m², 31 prédios, totalizando 3.604 apartamentos da Vila dos Atletas, que, posteriormente ao evento internacional, serão comercializados como um empreendimento 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[122], Carlos Carvalho classifica 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 a Odebrecht e Andrade Gutierrez, vencedor da licitação para construir o Parque Olímpico com o financiamento da CEF de cerca de R$ 1,4 bilhões[123]. A grande área que era ocupada pelo Autódromo de Jacarepaguá e por moradores da Vila Autódromo, abrigará um hotel, Centro de Imprensa e diversos equipamentos esportivos. Encerrados os jogos, este imenso terreno doado pelo poder público será convertido em um enorme condomínio. Como podemos observar nas imagens abaixo, ao contrário do proposto pelo projeto vencedor do 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. O plano[124] do ex-subprefeito da Barra de

---

[122] Como é que você vai botar o pobre ali', diz bilionário 'dono da Barra' : BBC Brasil - 11/08/2015
[123] "Caixa libera financiamento de R$ 1,4 bilhão para Parque Olímpico" – Jornal O Globo – 02/06/2015
[124] "Para Paes [...] os empresários da Barra estão percebendo que para evitar a favelização do bairro é necessário que todos se empenhem [...] a retirada da Vila Autódromo faz parte do seu plano de instalar às margens da Lagoa de Jacarepaguá um parque ecológico" : "Vila Autódromo está na mira da prefeitura" - Jornal do Brasil – 13/10/1994

“limpar” aquela área para a incorporação imobiliária, se concretiza após alguns anos, quando se torna prefeito.

Figura 11 – Evolução das intervenções x projetos do Parque Olímpico

Maio de 2009

Maio de 2016

Projeto do Parque Olímpico

Projeto do condomínio pós Olimpíadas

Fonte: Ortofoto do Google Earth; https://concursosdeprojeto.org/2011/08/19/resultado-concurso-internacional-para-o-parque-olimpico-rio-2016/

Contudo, o ambicioso plano de criar estes “bairros” nas áreas que serviram aos Jogos Olímpicos, ofertando milhares de novas unidades no mercado esbarra na capacidade de compra e demanda de moradores e investidores. Nesse sentido, o empresário, em entrevista, garante não ter pressa em implantar todos os projetos.

> Muitas decisões a serem tomadas, inclusive que tipo de empreendimento vai ser construído, dependem do setor público e da própria economia. Se houver investimentos na despoluição das lagoas da Barra, por exemplo, isso pode acelerar a execução de lançamentos de prédios próximos ao espelho d’água. Tenho que esperar o momento certo. Na crise das décadas de 80 e 90, esperei bastante tempo antes de investir. — disse Carlos Carvalho.[125]

***

[125] “Áreas olímpicas da Barra podem ganhar 40 mil moradores em 20 anos” – O Globo – 28/08/2016

Diferentemente das maiores empresas do setor imobiliário do país, a Carvalho Hosken S/A optou por seguir sob o controle familiar ao longo das décadas[126]. De acordo com o herdeiro do presidente, em entrevista ao Valor Econômico[127], a abertura de capital seria um erro, visto que o mercado ainda não está maduro. Além do patriarca, os outros únicos sócios da empresa são seus filhos, Carlos Fernando Andrade de Carvalho e Carlos Felipe Andrade de Carvalho. Segundo as 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 metros quadrados[128] em terrenos para elaboração de novos projetos.

Embora possua uma receita bruta anual de cerca de R$ 300 milhões, estranhamente a Carvalho Hosken não aparece entre as maiores do setor. Estes números expressivos certamente justificariam a presença da empresa nos rankings nacionais e regionais, estipulados pela CBIC. A ausência de informações sobre a empresa também ocorre quando analisados os dados da ADEMI/RJ a respeito da produção imobiliária no Rio de Janeiro. No levantamento da associação que compreende o período desde 1995, constam apenas alguns empreendimentos em que a empresa se coligou com outras.

Diferentemente de outros grandes grupos do setor, principalmente aqueles mais inseridos no mercado financeiro, a Carvalho Hosken não necessita demonstrar a todo instante seus resultados para atrair investidores. Seu grande ativo continua sendo o enorme estoque de terras que acumulou durante os anos. Como podemos observar no mapa abaixo, que além dos lotes vazios nos bairros planejados já lançados, existem outras vastas áreas ainda não ocupadas ou sequer incorporadas. Todas elas agora servidas pelos novos corredores viários construídos pela prefeitura.

---

[126] “O Hosken do nome da empresa foi o primeiro a desistir de acompanhá-lo. Sócio da construtora na fundação, Jacques Hosken optou por se desligar ainda na década de 50. Preferiu se concentrar em projetos menores, na região Norte, enquanto Carvalho se desdobrava em obras por todo o país.” - Aos 91 anos, Carvalho projeta a Barra da Tijuca dos próximos 50 – Valor Econômico – 23/06/2015

[127] Aos 91 anos, Carvalho projeta a Barra da Tijuca dos próximos 50 – Valor Econômico – 23/06/2015

[128] 'Dono da Barra' recebe o prêmio hors-concours - O Estado de São Paulo – 03/09/2015
Aos 91 anos, Carvalho projeta a Barra da Tijuca dos próximos 50 – Valor Econômico – 23/06/2015

Figura 12 - Mapa dos empreendimentos da Carvalho Hosken e seu banco de terras

Fonte: Elaboração própria com base nos dados da ADEMI/RJ e “Justiça é que vai dizer quem são os reis da Barra” - Jornal do Brasil – 02/08/1981

3.2.4 Irmãos Araújo

Fundada em 1955, pelos irmãos Octávio, Carlos e Ary, a ECIA - Irmãos Araújo atuava primeiramente apenas no ramo da topografia. Pouco tempo depois, conhecendo os diversos terrenos pela periferia da cidade, através do trabalho de campo, a empresa passou a investir na compra destas terras e consequentemente na incorporação imobiliária. Embora seus primeiros empreendimentos estejam localizados nos bairros da Penha e Irajá, área onde foi criada a empresa, com o passar dos anos, as atividades se concentraram basicamente nas regiões de Jacarepaguá e Campo Grande, primordialmente no segmento dos loteamentos, seja na venda de casas ou apenas de pequenos lotes.

Figura 13 – Publicidade dos empreendimentos da ECIA (1965-1973)

Empreendimento na Penha (1965)

Empreendimento na Freguesia (1972)

Empreendimento em Irajá (1973) Empreendimento em Campo Grande (1973)

Fonte: Jornal do Brasil – 25/04/1965; Jornal do Brasil – 07/10/1972; Jornal do Brasil – 12/05/1973; Jornal do Brasil – 16/12/1973.

No entanto, a origem das atividades imobiliárias dos Irmãos Araújo e sua relevância frente ao mercado imobiliário carioca, não podem ser compreendidas dissociadas do histórico de ocupação da Zona Oeste do Rio de Janeiro e da formação de sua estrutura fundiária. A Região possuía já “na primeira metade do século XIX, um dinâmico mercado de terras que se caracterizou pelo arrendamento, aforamento ou pela venda de sítios ou chácaras; produtos dos desmembramentos das fazendas” (PECHMAN, 1987, p. 61). Naquela época, eram estas as estratégias utilizadas pelos grandes proprietários para evitar a desvalorização de suas terras e a possibilidade de extrair ganhos futuros, após o declínio do mercado açucareiro. Desde esse período, configurou-se um território marcado por pequenas e médias propriedades de atividades rurais, que permaneceram até meados do século XX.

Após a decadência da citricultura, último ciclo econômico rural da região, na década de 1940, e o movimento de crescimento populacional que vivia a cidade, a malha urbana da Zona Oeste começou a se expandir para além dos pequenos núcleos estabelecidos nos arredores das estações ferroviárias. A partir deste instante, começou o fenômeno dos loteamentos, promovidos por antigos agricultores e em muitos casos, grileiros, com a permissividade do poder público e dos

cartórios.[129] Como descreve Holston (1993), o processo originário de periferização das cidades brasileiras é o resultado da combinação entre a necessidade premente de moradia das camadas populares e a oportunidade de ganhos imobiliários sob um regime legal dúbio, que possibilitaria a regularização de terras usurpadas.

Naquela época, como forma de acomodar um grande contingente populacional que crescia na capital federal, o Estado Novo buscava "viabilizar a oferta de terra barata para o consumo das classes de menor renda, através da redução do nível de exigências urbanísticas para o parcelamento de terrenos" (VERÍSSIMO, 2005, p. 50) nas áreas mais periféricas da cidade. Surgiam nesse momento, dezenas de loteamentos regulares do ponto de vista fundiário, porém carentes de qualquer infraestrutura, no que se refere ao acesso ao transporte, serviços de luz, abastecimento de água e esgotamento sanitário e até pavimentação[130].

Diante do panorama de precariedade, nos anos seguintes, a regulamentação estatal sobre o tema pretendia compartilhar os custos da urbanização com os moradores e adquirentes, praticamente eximindo os loteadores desta responsabilidade. "Não obstante os incentivos e facilidades oferecidas, proliferaram os loteamentos irregulares na década de 60. Esta situação levou o governo estadual, para compelir o parcelador a executar as obras de urbanização" (VERÍSSIMO, 2005, p. 64), criminalizando este tipo de iniciativa.

Com o maior rigor sobre a atividade de loteamento, principalmente após a Lei Federal 6.766/79, submetendo a operação de compra e venda à regularização urbanística, houve uma redução da oferta de parcelamentos no mercado formal. A maioria das negociações passou a ser efetuada à margem de qualquer parâmetro legal e, desta forma, surgiram inúmeros loteamentos ainda mais precários em termos de infraestrutura, chamados de loteamentos clandestinos.

Posteriormente, com a redemocratização e a forte mobilização comunitária naquela conjuntura, coube ao Estado arcar com as intervenções nestas localidades. Ao passo que alguns serviços públicos chegavam, os demais terrenos nos arredores

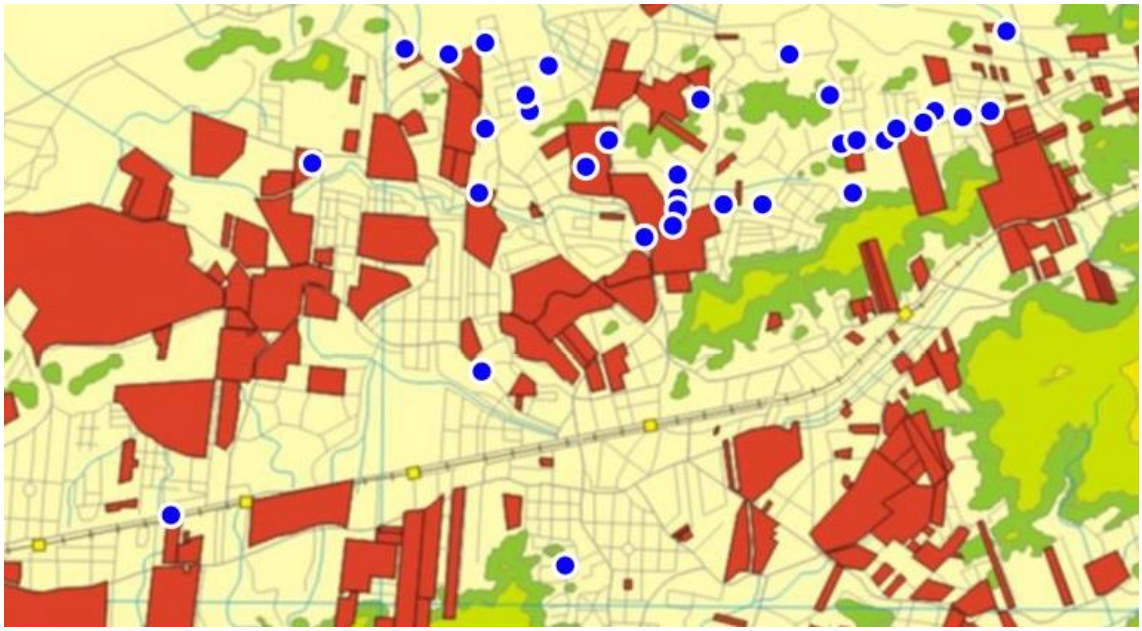
---

[129] Como define Holston (1993, p. 6): "Esses registros são regulados pela Lei dos Registros Públicos (6015/1973), a qual define as formalidades que constituem o sistema brasileiro de cartórios sistema privado, labiríntico e corrupto"

[130] Denúncias de carência de serviços nos loteamentos de Campo Grande – Jornal do Brasil – 24/06/1985

ainda não ocupados ganhavam ainda mais valor. A especulação a respeito deste movimento se tornou uma estratégia frequente dentre os loteadores da região para a realização de novos parcelamentos. No que se refere à promoção imobiliária da ECIA, pode se notar na Figura 14 uma clara inserção dos empreendimentos formais nas cercanias de diversos loteamentos irregulares ou clandestinos, classificados pela prefeitura.

Figura 14 – Loteamentos Irregulares ou Clandestinos x Empreendimentos dos Irmãos Araújo na Zona Oeste



Loteamentos Irregulares ou Clandestinos (vermelho); Empreendimentos dos Irmãos Araújo (azul) - Fonte: Levantamento de empreendimentos pelo autor e mapa base de Loteamentos Irregulares ou Clandestinos elaborado pelo IPP de 2004

Sob estas circunstâncias, grande parcela dos investimentos da ECIA, com fartos financiamentos do SFH, serviram para fomentar o crescimento da malha urbana em direção à Baixada de Jacarepaguá e à Zona Oeste do Rio de janeiro. Os loteamentos da empresa foram uns dos principais indutores desse processo marcado por inúmeras disputas e conflitos fundiários, que em muitos casos, envolvem acusações de violência e grilagem. Os Irmãos Araújo, apontados como um dos principais proprietários de terra na região[131], também eram diversas vezes

[131] "Urbanização da Barra tem 853 projetos" – Jornal do Brasil – 11/07/1974; "Mais títulos do que terras na Barra" – Jornal do Brasil – 28/11/1989

questionados sobre a legalidade das suas operações, como pode se verificar em algumas reportagens da época:

> A expulsão de posseiros do Sítio São Luís [...] em Jacarepaguá, por funcionários da empresa Irmãos Araújo está sendo apurada pelo delegado [...] que instaurou sindicância e vai ouvir algumas das 300 famílias ameaçadas de despejo por grileiros armados. Alguns homens [...] acompanhados de um advogado, estiveram ontem de manhã no sítio e, exibindo cópias xerox de uma falsa ordem de despejo, mandaram que os posseiros deixassem as casas imediatamente.[132]

> O Conselho de União dos bairros (CUB) vai fazer uma vigília nos loteamentos do bairro de Liza Maria [...], onde cerca de 25 famílias estão sendo ameaçadas de despejo. Desde a semana passada, os moradores vêm sendo pressionados por um sargento do Exército, para abandonarem o local. Segundo a moradora: [...] cada vez aparece um novo dono para a terra, sendo este (o sargento) disse que a vendeu para a construtora Irmãos Araújo.[133]

Sob estes métodos noticiados, depois de décadas de atuação, a empresa se notabilizou pela construção de 40 mil imóveis em dezenas de loteamentos pela cidade, muitos deles batizados com nome de mulheres (Leticia, Andreia, Mirella, Alessandra, Debora, Carolina, Amanda, Adriana, Isadora, Carina, Manoela, etc.), sendo a grande maioria voltados para o segmento de baixa renda em áreas muito periféricas. A incorporação dos empreendimentos costuma se dividir em várias fases ao longo dos anos, combinando a venda de lotes para a autoconstrução, como forma de primeiramente estabelecer a ocupação e arrecadar fundos e posteriormente a construção e comercialização de tipologias simples de residências unifamiliares naqueles terrenos vizinhos.

---

[132] "Grileiros armados tentam expulsar 300 famílias de posseiros em Jacarepaguá" – Jornal do Brasil – 28/08/1979

[133] "Bairro de Liza Maria terá vigília" – Jornal do Brasil – 29/10/1981

Figura 15 – Incorporação e implantação dos empreendimentos

Publicidade de empreendimentos (1989)

Vista área do Bairro Isadora Vista área do Bairro Oiticica

Fonte: Jornal do Brasil – 25/10/1989; Fotos: http://www.ecia.com.br/empreendimentos-realizados.php#

Uma vez consolidada a ocupação da zona oeste do município como um local de moradia da classe trabalhadora mais pobre, a ECIA começou a investir também no segmento comercial, através da construção de shopping centers destinados a este mesmo segmento de renda. O primeiro e mais emblemático empreendimento foi o West shopping (1997), elemento importante para a atração de mais investimentos na região e consequentemente valorização dos terrenos vizinhos, também de propriedade da família Araújo.

Neste mesmo ano, Octávio Fernandes de Araújo em nome da ECIA, foi agraciado pela Câmara Municipal do Rio de Janeiro com a Medalha de Honra Pedro Ernesto, pela “grande contribuição para o desenvolvimento da Zona Oeste da

cidade”[134]. A influente ação da família na dinâmica do mercado imobiliário carioca conferiu também homenagem ao outro irmão, Ary Fernandes de Araújo, anos mais tarde, na Câmara de Vereadores[135].

A separação

A partir de 2007, após sucessivas brigas judiciais, que envolveram a partilha dos dividendos das operações da ECIA, Ary resolve abandonar a sociedade com os irmãos e criar outra empresa em conjunto com os seus filhos, a Fernandes Araújo Participações, enquanto o Grupo ECIA seguiu sob o controle de Octávio e Carlos. Com o acordo entre as partes, o estoque de terras constituído ao longo do tempo de sociedade foi dividido entre os irmãos.

Tabela 10- Empresas dos Irmãos Araújo (2016)

	Capital social das empresas	Principais empresas
Octávio	R$ 165.658.843,00	ECIA-Irmão Araújo; JSR Shopping; ECIA- Barra; Ocfer Participacoes; ECIA-Rio; ECIA-Américas; MLA Engenharia; ECIA-Oeste; Iaplan; Cimar; Ebi-ECIA Buzios.
Carlos	R$ 165.788.843,00	ECIA-Irmão Araújo; JSR Shopping; ECIA- Barra; Cfisa e Filhos Participações; ECIA-Rio; ECIA-Américas; ECIA-Oeste; Iaplan; Cimar; Ebi-ECIA Buzios.
Ary	R$ 234.168.786,00	Fitness Camp Nucleo de Educacao Fisica; GSR Shopping; Wintracom; Expomerk; Fernandes Araujo Participações; Nova Brazil; Empreendi Imoveis; Novaenge; Novo Mandato; Novo Engenho.

Fonte: www.consultasocio.com

Embora separados, são poucas as distinções entre a produção imobiliária de ambos os grupos no que tange a localização e a faixa de renda atendida. A partir de 2009, com a criação do PMCMV e a implantação do corredor TransOeste que liga a Campo Grande a Barra da Tijuca, estes bairros mais periféricos se tornaram os “campeões” de lançamentos imobiliários residenciais. Consequentemente, aqueles que já dominavam o mercado na região tiveram seus capitais ainda mais

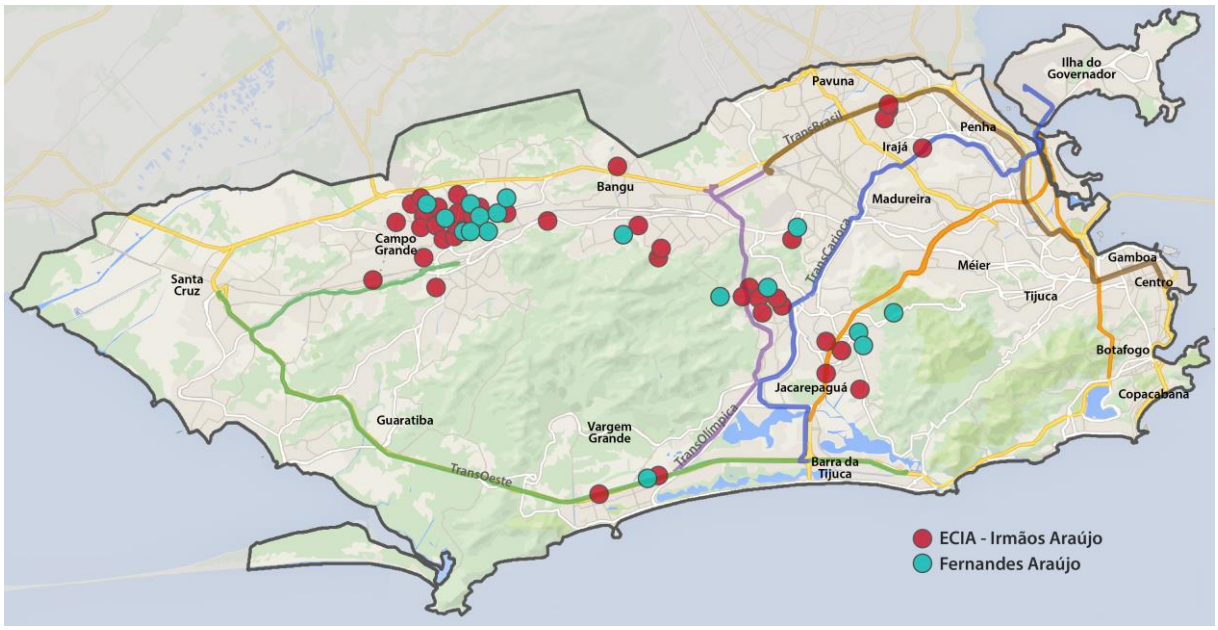
[134] Jornal do Brasil – 02/09/1997

[135] Trecho da Moção de Honra ao Doutor Ary Fernandes de Araújo (nº 8336/2014): “Servir ao próximo é o ato mais sublime de amor e compaixão, é a luz que guia e deve guiar sempre a Humanidade, pois é responsável por puxar o progresso, conduzir nossos sonhos e ímpetos adiante, agregando a todos em torno de objetivos comuns, mas, mais do que isto, ao grande destino da jornada humana.” - Autor: Vereador Tio Carlos

valorizados. De acordo com a ADEMI, mais de 60% dos lançamentos imobiliários de 2014 ocorreram exatamente na Zona Oeste[136].

Como pode-se observar no mapa abaixo, além da concentração de loteamentos em Campo Grande, existem outros dois núcleos relevantes de atuação das empresas dos irmãos Araújo - Taquara e Freguesia. A família que acumulou terras ao longo de décadas nesses bairros da região de Jacarepaguá, começou a produzir uma série de empreendimentos multifamiliares após a criação de novas leis urbanísticas nos últimos anos.

Figura 16 – Mapa de empreendimentos dos Irmãos Araújo



Fonte: Elaboração do autor com base em dados da SMU, ADEMI e pesquisa em jornais.

[136] "Infraestrutura viária ajuda a definir lançamentos no Rio" - Valor Econômico – 09/02/215

3.2.5 Lopes

A Lopes Imóveis LTDA, fundada pelo corretor Francisco Lopes na cidade de São Paulo, era incialmente uma empresa individual que operava no setor de corretagem e intermediação imobiliária a vendedores e a consumidores finais de imóveis, nos mais variados segmentos econômicos. Ao longo de algumas décadas exercendo atividades apenas no estado paulista, a empresa cresceu em parceria com grandes construtoras, especialmente com a Gomes de Almeida Fernandez (atual Gafisa), inclusive atuando na prospecção de terrenos e planejamento de produtos imobiliários, bem como elaboração de estratégias de marketing dos empreendimentos.

No entanto, apenas em 2006 quando a Lopes criou a LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A, através de uma reorganização societária e a posterior abertura de capital, com a venda de 40% de suas ações, que a imobiliária passou a figurar entre as principais empresas do ramo no mercado nacional. A partir deste momento, a empresa tornou-se uma sociedade anônima com títulos negociados em bolsa, mas o seu controle seguiu familiar. Os herdeiros do fundador continuaram detendo a maior parte das ações por meio de empresas[137] e fundos de investimentos, alguns destes, sediados em paraísos fiscais. Contudo, os membros da família Lopes, afirmam perante aos demais investidores que votam de forma independente e consequentemente não constituem um bloco de controle.

Tabela 11 – Controle Acionário da LPS Brasil[138]

Acionistas	Nacionalidade	(%)
Francisco Lopes Filho	Ilhas Virgens Britânicas	32,10
Francisco Lopes Neto	Brasileira	4,40
Marcos Bulle Lopes	Brasileira	20,24
Grantham, Mayo & Van Otterloo, LLC	-	6,40
JPMorgan Asset Management Holdings Inc.	-	5,00
Administradores	Brasileira	0,34
Outros	-	31,52

Fonte: BOVESPA (18/05/2016)

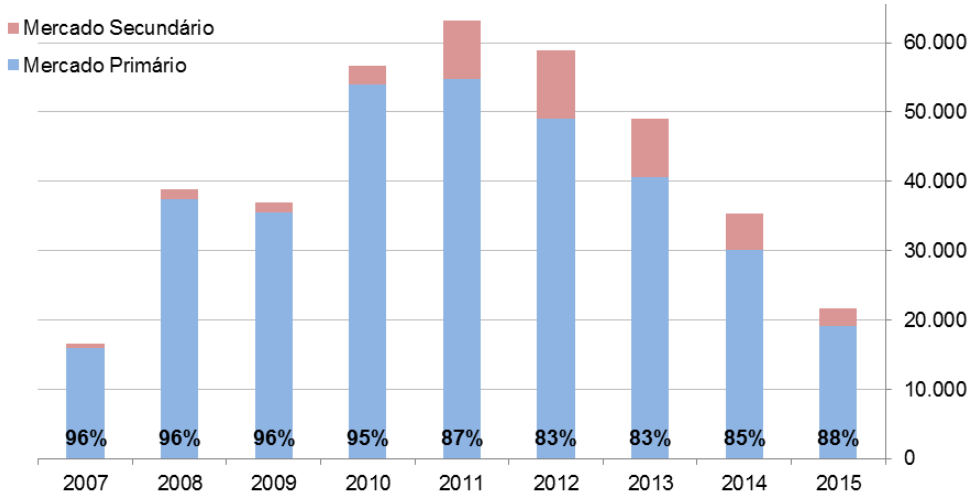
[137] O controle das ações de Francisco Lopes Filho na LPS Brasil é exercido através das empresas Rosediamond LLP; St. Edward International Corporation; St. Marcus Corporation, sediadas nas Ilhas Virgens Britânicas. Parte do controle das ações de Marcos Bulle Lopes na LPS Brasil é exercida através do Fundo de Investimento - F.I.M Crédito Privado Mocastland. – Fonte: BOVESPA (18/05/2016)

[138] Segundo a norma da CVM, é obrigatória a divulgação apenas dos nomes de acionistas com mais de 5% das ações da Companhia.

Nos dois primeiros anos com capital aberto foi colocado em prática um processo de expansão geográfica das atividades por meio de fusões e aquisições de empresas em diversos estados do país. Ao mesmo tempo, a Lopes passou a atuar também com financiamento imobiliário através da criação de uma joint venture em sociedade com o Banco Itaú, chamada CrediPronto. Desta forma a companhia ampliou seus negócios para além dos segmentos primário (lançamentos imobiliários) e secundário (imóveis usados) de promoção e venda imobiliária.

Segundo o Relatório da Administração da empresa, em 2015 a principal receita do grupo advém das negociações referentes ao mercado primário, cerca de R$ 160 milhões, fruto de uma parceria com mais de 300 incorporadoras do país, enquanto o mercado secundário e a promoção de financiamentos representam aproximadamente R$ 30 e R$ 15 milhões respectivamente. Embora a LPS Brasil tenha ampliado significativamente a participação das negociações do mercado secundário em seu faturamento, a intermediação de unidades no âmbito dos lançamentos imobiliários segue como sua principal atividade.

Gráfico 11 – Unidades Intermediadas pela LPS Brasil



Fonte: http://ri.lopes.com.br/planilhasdinamicas.aspx

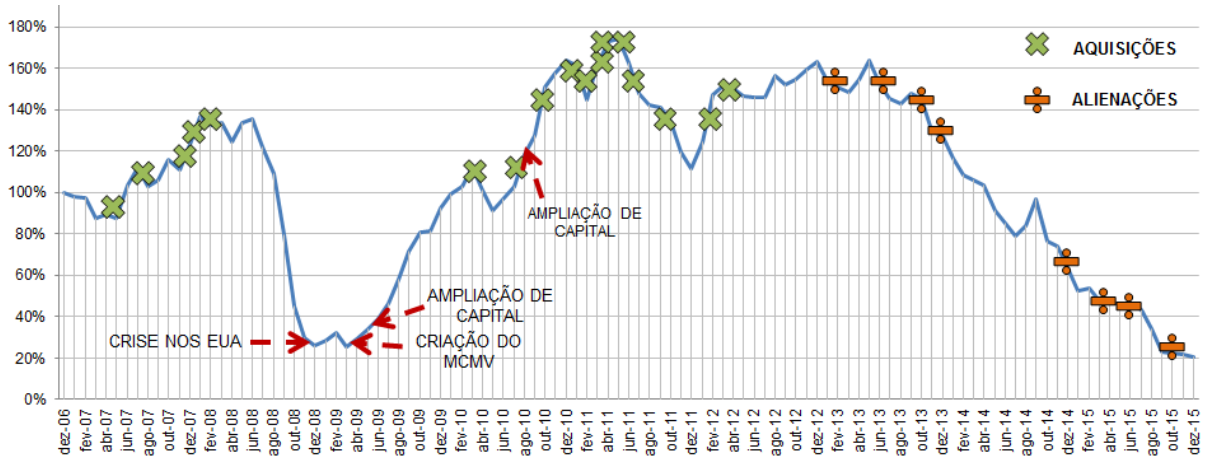
A LPS Brasil foi a segunda imobiliária do país a abrir capital, logo em seguida a Abyara[139], e desde a sua criação disputa com a Brasil Brokers[140], o posto da maior empresa que atua neste ramo em território nacional, com média superior a 40 mil

[139] Pouco tempo depois de abrir capital, a Abyara se fundiu com a AGRA e a Klabin Segall e formou a AGRE, e em seguida foi incorporada a PDG. Hoje a Abyara faz parte do grupo Brasil Brokers.
[140] Companhia constituída em 2007 com a fusão de 16 empresas imobiliárias atuantes no Brasil que em seguida abriu capital em bolsa.

unidades negociadas anualmente. O setor imobiliário passou por relevantes transformações a partir da entrada na bolsa de valores, conseguindo captar bilhões de reais em recursos de investidores nos primeiros anos. Além disso, segundo o relatório[141] da própria Lopes publicado na BOVESPA, o ambiente de crescimento econômico, com menores índices de inflação e juros, as isenções fiscais, a expansão da renda real e do crédito imobiliário, o estímulo ao financiamento e ao consumo, foram os fatores preponderantes que impulsionaram o crescimento do setor.

Mesmo com o cenário nacional aparentemente favorável aos investimentos, o colapso do mercado financeiro dos EUA no final de 2008 abalou profundamente a cotação das empresas da bolsa de valores no Brasil. No entanto, assim como as demais companhias do setor imobiliário, após a queda abrupta originada pela crise internacional, a recuperação da Lopes também foi rápida, fortemente induzida pelos investimentos públicos, no qual destaca-se a criação do PMCMV (Gráfico 12). Seguindo o exemplo de outras empresas, a LPS Brasil criou a Habitcasa, uma subsidiária específica para comercializar unidades habitacionais populares construídas no âmbito do programa federal.

Gráfico 12 - Histórico de cotação da LPS Brasil x eventos relevantes



Fonte: Elaboração própria com base em dados da BOVESPA

Com a abertura de capital e a entrada de novos investidores, a Lopes realizou uma série de aquisições de empresas relevantes ou que já lideravam os mercados locais. A estratégia de expansão geográfica dos seus negócios segue a linha de associação aos empresários que dominam a dinâmica do mercado imobiliário em

[141] Termo de Referência ao investidores de 2015

cada região onde a empresa pretende se inserir. Dentre as novas unidades de negócios constituídas no grupo, algumas atuam em várias cidades, outras ficam restritas apenas a uma e em certos casos, em até determinada região específica.

Tabela 12 – Empresas do Grupo Econômico da LPS Brasil

EMPRESAS	EMPRESAS ADQUIRIDAS	PART.	CRIAÇÃO	ATUAÇÃO
EBC - Soluções Imobiliárias	-	99,99%	2006	SP
For you	-	99,98%	2006	SP
Habitcasa	-	99,99%	2007	SP
LIL - Intermediação Imobiliária	-	99,99%	2006	SP
LIV - Intermediação Imobiliária	-	99,99%	2007	SP
LPS Adm. de Locações	-	99,99%	2006	Brasil
LPS Bahia	-	99,99%	2007	BA
LPS Campinas	-	100,00%	2007	SP
LPS Jundiaí	-	99,99%	2011	SP
LPS Soluções Imob. e Part.	-	99,99%	2014	Brasil
Pronto Campinas	-	99,99%	2011	SP
CrediPronto!	-	50,00%	2007	Brasil
Imóvel A	Imóvel A Emp. Imob.	70,00%	2011	SP
Itaplan Imóveis	Itaplan Brasil e ATI Brasil	80,00%	2011	SP
Local Consultoria de Imóveis	Local	55,00%	2010	SP
LPS Brasília	Royal Emp. Imobiliários	51,00%	2007	DF
LPS Eduardo Imóveis	EG Emp. Imobiliários	55,90%	2011	SP
LPS Espírito Santo	Actual	51,00%	2007	ES
LPS Fortaleza	Immobilis	60,00%	2008	CE
LPS Minas Gerais	José Campos e Silva Antunes	75,00%	2007	MG
LPS Patrimóvel	Patrimóvel	51,00%	2007	RJ
LPS Patrimóvel Econômico	Patrimóvel	51,00%	2007	RJ
LPS Piccoloto	Piccoloto Emp. Imobiliários	41,00%	2012	SP
LPS Raul Fulgêncio	Raul Fulgêncio Negócios Imob.	51,00%	2012	PR
LPS Sul	Dirani	99,99%	2007	RS
Pronto Condessa	Condessa Emp. Imobiliários	51,00%	2011	SP
Pronto Ducati	Ducati Imóveis	100,00%	2010	RS
Pronto Erwin Maack	Erwin Maack	80,00%	2011	SP
Pronto Maber	Maber	51,00%	2010	SP
Thá Pronto	Imobiliária Thá	60,00%	2011	PR

Fonte: Formulário de Referência (2015) da empresa entregue a BOVESPA

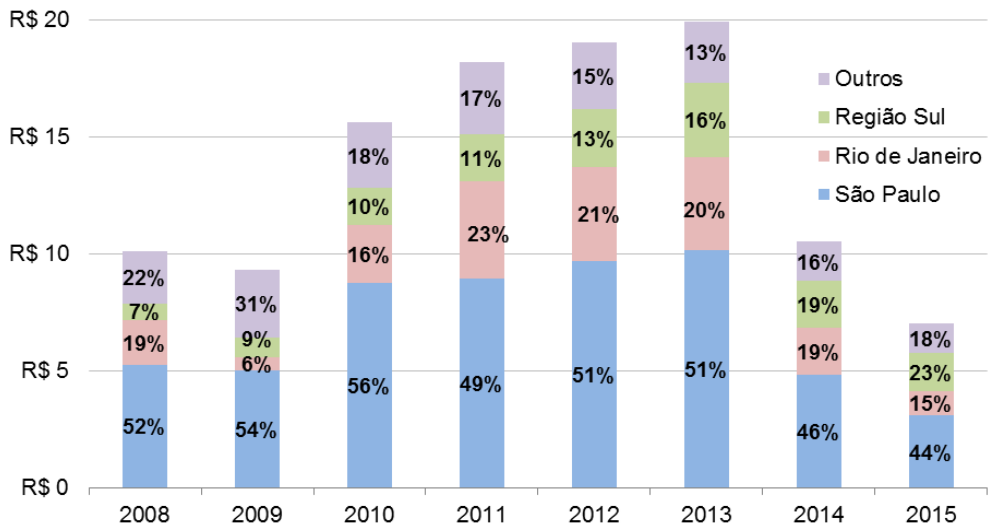
Recorrentemente, as negociações envolveram a compra parcial das ações e o direito de preferência para integralização da aquisição por parte da LPS Brasil e suas subsidiárias a partir de um curto prazo de tempo. No entanto, na maioria dos casos, os sócios das empresas originalmente adquiridas permanecem no quadro societário (embora minoritários) e nas diretorias operacionais. Segundo a Lopes, o conhecimento específico do mercado imobiliário local destes agentes seria um fator diferencial para o êxito e a sustentabilidade das operações.

A partir do final de 2013, em um cenário econômico menos favorável ao mercado imobiliário, a LPS Brasil, assim como outras empresas do setor, não obteve o mesmo ritmo de expansão dos anos anteriores. A cotação das ações da empresa

iniciou um processo de queda com a baixa expectativa de rápida retribuição dos dividendos aos seus investidores, desejáveis a uma companhia de capital aberto. Durante este período, foram publicados sucessivos balanços que denotavam uma redução dos lucros e das receitas da companhia. O estoque de unidades produzidas pelas construtoras vem crescendo, pois, de acordo com o empresariado, o clima de incertezas políticas e econômicas se reflete diretamente na decisão de compra dos imóveis. Diante dessa nova conjuntura de restrição de financiamento e consumo, a Lopes iniciou uma nova fase de reestruturação. Além de não exercer o seu direito de opção de compra total da maioria de suas unidades de negócios, vendeu parte dos seus ativos[142], em alguns casos, inclusive, aos fundadores originais destas empresas.

Entretanto, conforme o gráfico abaixo, o grupo que teve uma redução significativa no seu faturamento nos últimos anos segue apresentando uma abrangência nacional, e o estado do Rio de Janeiro se mantem com um dos principais mercados.

Gráfico 13 – Vendas (R$ Bi) da LPS Brasil e sua distribuição regional



Fonte: Demonstrativos Financeiros da empresa.

[142] LPS Pernambuco (2013); LPS Goiás (2012); Pronto Plus (2013); LPS Niterói (2013); LPS Foco (2014); Pronto Ação Dall Oca (2015); LMinas (2016); Pronto Self (2016); VNC Pronto (2016); LPS Cappuci (2016)

LPS no Rio de Janeiro

Logo após a criação do Grupo LPS Brasil, em seu primeiro ano foi inaugurada a sua subsidiária no Rio de Janeiro (LPS Rio de Janeiro) utilizando a marca Lopes que já tinha notoriedade, especialmente em São Paulo. Porém, pouco tempo depois de entrar na cidade, a companhia optou por investir na compra da principal imobiliária local, a maior transação feita pelo grupo neste processo de expansão. A Patrimóvel que detinha naquele momento 80% do mercado carioca de intermediação de imóveis vendeu 10% de suas ações para a LPS por mais de R$ 80 milhões, além da opção de adquirir a totalidade das ações por mais R$ 130 milhões nos anos seguintes. No entanto, em 2010, a LPS comprou apenas 41%, tornou-se controladora, mas, segundo o acordo, o fundador da imobiliária carioca e sócio minoritário, segue por mais dez anos à frente da gestão da LPS Patrimóvel.

Rubem Vasconcelos criou a Patrimóvel em 1972 e desde então a empresa assumiu um papel de destaque dentre as corretoras de imóveis do Rio de Janeiro, atingindo o posto de terceira maior imobiliária do país[143] em 2005. O empresário, considerado influente no setor, é figura constante em reportagens sobre a dinâmica imobiliária da cidade e utiliza o as ferramentas de publicidade para expor claramente a visão da empresa perante aos processos políticos locais e nacionais. Na qualidade de vice-presidente da ADEMI/RJ, Rubem, desde a década de 1990, também representa as opiniões do empresariado na mídia sobre os projetos de intervenções públicas e a política urbana municipal.

A favela, recorrentemente colocada como inimiga do mercado imobiliário, é um dos principais temas debatidos pelo executivo da Patrimóvel. Segundo ele, há uma acentuada desvalorização em áreas próximas de favelas em função da sensação de violência[144]. Neste sentido, o empresário vem usando de sua influência e presença na mídia para defender a ocupação das forças armadas destes territórios[145]. Quando foram criadas as UPPs, comemorou dizendo que, após três

[143] As campeãs do mercado em lançamentos imobiliários: Lopes (R$ 1,6 Bilhões); Abyara (R$ 1,5 Bilhões); Patrimóvel (R$ 1,3 Bilhões). Fonte: O Silvio Santos da casa própria – Revista Exame – 17/10/2005

[144] "É algo que acontece num raio de 200 metros das favelas, onde o valor das residências cai em até 70%. Um exemplo é a Rua Teixeira de Melo, em Ipanema: próximo ao Cantagalo, os imóveis tem um preço. É só andar dois quarteirões que o preço mais do que dobra". - Na linha de Tiro – O Globo – 07/11/2004

[145] "Rubem Vasconcelos, dono da Patrimóvel, maior imobiliária do Rio, defende a ocupação de todas as favelas cariocas pelas Forças Armadas, mas minimiza o reflexo da guerra na Rocinha sobre o mercado imobiliário da Barra". - Violência ameaça negócios no Rio – Valor Econômico – 14/04/2004

meses da retomada da Rocinha pela Polícia Militar já seria perceptível uma alta nos preços dos imóveis dos bairros vizinhos[146].

Seguindo esta linha de raciocínio, a favela como ameaça aos negócios, o empresário também se coloca como um entusiasta da política de remoções destes territórios. Em matéria do Jornal O Globo[147], disse que apesar dos valores altos de indenização, o poder público estaria acertando ao tomar a atitude de remover e completou: “com R$ 60 mil, seria possível comprar um imóvel em área regular em regiões mais distantes, como a Zona Oeste e a Baixada Fluminense”.

A Patrimóvel se coloca como uma das principais beneficiadas deste processo de expansão das fronteiras do capital imobiliário na cidade, vivenciado em um novo ciclo de valorização a partir de 2008 proporcionado pelo Estado. Além das intervenções em favelas, o mercado cresceu junto com a atração de investimentos e grandes obras possibilitadas pela realização de megaeventos no Rio de Janeiro. Como classificou Rubem em seu Blog, os Jogos Olímpicos são uma “oportunidade de ouro”:

> a realização das Olimpíadas é uma benção para a cidade, já que vínhamos sofrendo com a falta de progresso. [...] Quando o Rio de Janeiro foi escolhido para sediar as Olimpíadas, encontrou um ambiente propício, porque existia uma integração e comunhão de interesses entre o município, estado e a federação. [...] Em poucos anos, recuperamos o tempo perdido e estamos vendo nascer novas regiões, revitalizadas e valorizadas, com mais serviço, infraestrutura e segurança para a população. Portanto, é uma oportunidade de ouro para investimento no mercado imobiliário. A cidade estará sob holofotes e, com isso, vai se valorizar ainda mais. [...] Muito se fala dos altos preços da moradia no Rio, mas os valores não se comparam ao dos imóveis de grandes capitais como Londres, Nova York, Paris, por exemplo. Esta é a oportunidade de ouro para o Rio recuperar sua autoestima e voltar a ser uma cidade desejada por estrangeiros e também brasileiros de outros estados.[148]

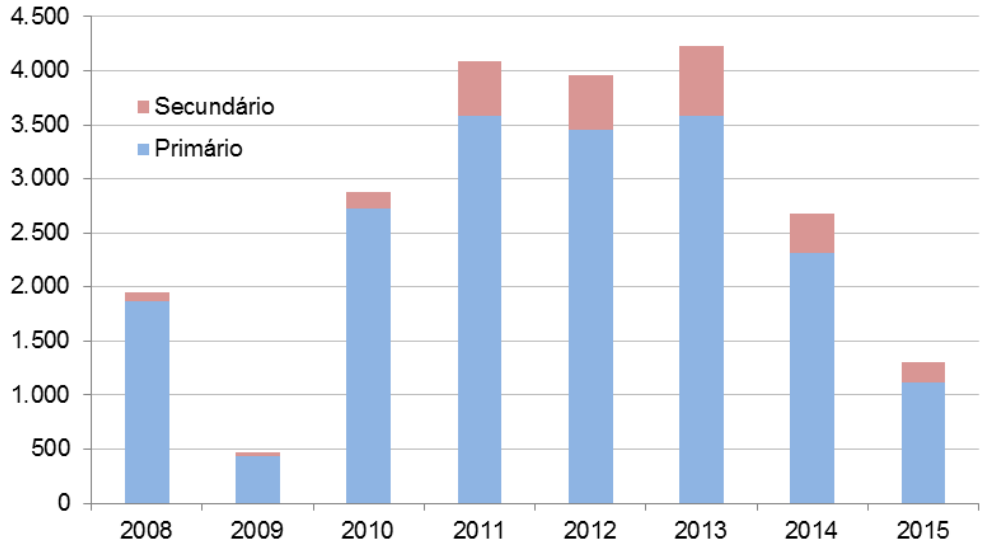
Sob o argumento ufanista de que o Rio de Janeiro estava se aproximando de outras cidades globais, as Olimpíadas se tornaram mais uma oportunidade de captura de capital proveniente da valorização imobiliária proporcionada pelos investimentos públicos de todas as esferas de governo. A dinâmica imobiliária acelerada enaltecida pelo empresário possibilitou a Patrimóvel e a Lopes

---

[146] Pacificação da Rocinha renova São Conrado – Valor Econômico – 06/03/2012
[147] O valioso m² das favelas – O Globo – 01/12/2008
[148] Oportunidade de Ouro - Blog do Rubem – 06/03/2015

expandirem ainda mais as suas atividades no mercado primário, que representa a maior parte da receita das companhias.

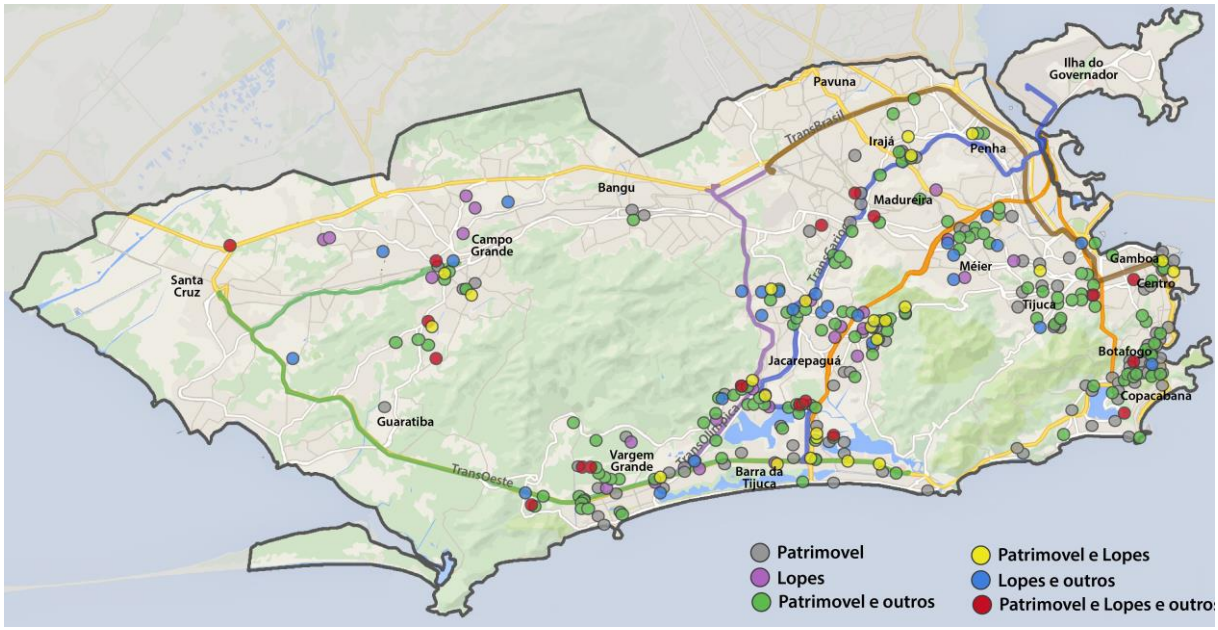
Gráfico 14 – Volume Geral de Vendas Intermediado (R$ Milhões) da LPS Brasil no Rio de Janeiro



Fonte: Relatórios financeiros da LPS Brasil de 2008 a 2015.

Conforme demonstrado no gráfico acima, a partir de 2009, com o número maior de lançamentos imobiliários no Rio de Janeiro, as empresas viveram o seu ápice, ampliando suas operações em todas as regiões da cidade, segmentos de renda, tipologias e usos, intensificando uma tendência que iniciara após a abertura do capital da companhia. Em muitos casos, as empresas do grupo comercializam em conjunto as unidades dos novos empreendimentos, entretanto, elas também atuam isoladamente, a Patrimóvel de forma mais espraiada pela cidade, ainda que possua uma concentração elevada na zona sul em projetos de alta renda, e a Lopes, preponderantemente nas áreas de expansão do capital imobiliário (Figura 17).

Figura 17 – Mapa de empreendimentos negociados pela LPS Brasil no Rio de Janeiro (2009-2015)



Fonte: Elaboração própria com base nos dados da ADEMI/RJ

Segundo dados da ADEMI/RJ, entre 2009 e 2015, o grupo através de suas unidades de negócios, Patrimóvel, Lopes e Habitcasa, atuou em mais de 400 empreendimentos[149] lançados na capital fluminense, se aliando com as principais incorporadoras e construtoras do mercado local (Caçada, Carvalho Hosken, Concal e FMAC) e nacional (Gafisa, Brookfield, PDG, CR2, Odebrecht, João Fortes, Even e Queiroz Galvão), presente em praticamente todos os projetos destas empresas. Apenas algumas grandes companhias criaram suas próprias imobiliárias[150] e negociavam exclusivamente por meio delas. Segundo a avaliação do presidente da Patrimóvel naquele momento de conjuntura favorável:

> "o departamento de vendas só representa um custo para construtoras. Elas precisaram disso há três ou quatro anos, mas não precisam mais. [...] As imobiliárias atendem perfeitamente as incorporadoras. [...] Há quatro anos era outra conjuntura, a velocidade de vendas era bem menor e os estoques eram maiores. As equipes foram criadas com este objetivo a partir das aberturas de capital das incorporadoras, porque não poderiam ter mais estoques".[151]

[149] Cerca de 70 mil unidades
[150] Por exemplo, Rossi: Rossi Vendas ; Living (Grupo RJZ Cyrela): Seller ; MRV: MRV Vendas ; Tenda (Grupo Gafisa): Tenda Vendas ; Gafisa: Gafisa Vendas
[151] "O Rei do Rio" - Construção Mercado – Agosto/2011 - http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/121/o-rei-do-rio-281303-1.aspx – Visitado em 01/03/2016

Nesta mesma entrevista, Rubem Vasconcelos afirmava que naquele momento o mercado vivia em paz. Com a produção imobiliária em ritmo veloz e os estoques em baixa, existia oportunidade de venda a todos, inclusive para seus principais competidores e, mesmo assim, se mantinha um alto nível de lucratividade. Nesta perspectiva, embora aparentemente competidores, os dois maiores grupos de intermediação de imóveis, a LPS Brasil e a Brasil Brokers estiveram presentes conjuntamente na negociação de cerca de 150 empreendimentos.

***

Diante das investigações sobre a atuação das organizações de classe e dos grandes grupos econômicos do mercado imobiliário de diferentes segmentos, nota-se que a especificidade de cada jogador referente a sua história, seus métodos de financiamento e produção tem repercussões diversas sobre o território. No capítulo seguinte, busca-se analisar como o comportamento destes agentes impacta diretamente sobre produção do espaço desigual do Rio de Janeiro.

4 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO DESIGUAL NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

> A estratégia do espaço, mesmo fora dos projetos militares e políticos, se revela cheia de riscos. Ela destrói o advir em benefício de interesses imediatos e o presente em nome de um advir programado e todavia incerto. (LEFEBVRE, 2000, p. 456)

Como afirma Lefebvre, a produção do ambiente construído está repleta de disputas e especulações que acabam por trazer severos impactos para a dinâmica do espaço social vivido. E é exatamente este aspecto de incertezas e recorrências que sustentam o processo constante de acumulação. Em nome da valorização do capital, e da superação de suas crises, a manipulação do espaço se torna uma estratégia fundamental para a perpetuação do poder de seus detentores.

> Ondas de especulação na criação de novas configurações espaciais são tão vitais para a sobrevivência do capitalismo quanto outras formas de especulação. [...] A criação de configurações espaciais e da circulação do capital no ambiente construído é, podemos concluir, com segurança, um momento extremamente ativo nos processos gerais da formação e resolução da crise. (HARVEY, 2013, p. 393)

Dessa forma, os fluxos e refluxos da dinâmica imobiliária das cidades brasileiras estão diretamente ligados aos movimentos mais amplos de concentração e retração de capital de uma maneira paradoxal. Em certos momentos, a atividade imobiliária reforça o contexto econômico expansivo e, em outros, serve como uma espécie de fuga sob uma conjuntura recessiva, de acordo com a sua natureza de caráter especulativo e rentista.

Durante as últimas décadas, diante um contexto de neoliberalização econômica e das políticas públicas, a dinâmica urbana no Rio de janeiro e o papel do Estado vem sofrendo grandes alterações no seu modo de planejar e intervir sobre o território. Neste capítulo pretende-se demonstrar as associações entre estas novas concepções de planejamento e as estratégias de apropriação do mercado imobiliário que culmina sob um projeto de cidade olímpica, pretensamente consensual, porém marcado por fortes contradições e desigualdades sociais.

4.1 A dinâmica imobiliária carioca: precedentes

Ribeiro (1991) identifica na cidade do Rio de Janeiro a passagem de três grandes estágios de expansão das relações capitalistas na reprodução do espaço urbano baseados no rentismo, porém, perante diferentes formas de apropriação. Primeiramente, a mercadoria moradia estava estritamente sob o controle das relações de propriedade da terra, em um segundo momento, emergiu também uma pequena burguesia para a exploração os imóveis através do aluguel[152], e finalmente, a partir da década de 1940, se desenvolve a incorporação como atividade econômica que promove a construção como forma de apropriação de um sobrelucro de localização.

> A incorporação imobiliária é inventada na conjuntura criada nos anos 40, em função da emergência de uma nova fração de capital na cidade, do surgimento do crédito hipotecário e de uma nova classe média. Com efeito, a rápido crescimento econômico, especialmente dos anos 48/55, gera a acumulação de um capital-dinheiro nas mãos de um variado segmento social que, na falta de um sistema financeiro, encontra na construção uma forma de manter e ampliar sua riqueza. A política populista de Vargas, congelando os aluguéis, o que leva a uma desvalorização do pequeno capital imobiliário, e criando uma política de financiamento a construção, acaba por incentivar a transformação destas poupanças em capital incorporador. (RIBEIRO, 1991, p. 476)

A partir desse momento, embora o movimento de penetração do capital na produção imobiliária seja extremamente dependente de estruturas econômicas conjunturais, repletas de oscilações, a incorporação imobiliária se consolida como uma atividade essencial para o desenvolvimento da reprodução do capitalismo brasileiro, cada vez mais vivido no ambiente urbano. A expansão das cidades, ao mesmo tempo em que é apropriada pela cultura rentista, torna-se um elemento crucial para propiciar o investimento constante de capital empregado nas transformações do espaço.

Contudo, podemos observar movimentos distintos de promoção imobiliária e expansão urbana no Rio de Janeiro, marcados, sobretudo, pela dicotomia estigmatizante entre a formalidade e a informalidade[153]. Embora houvesse até certo

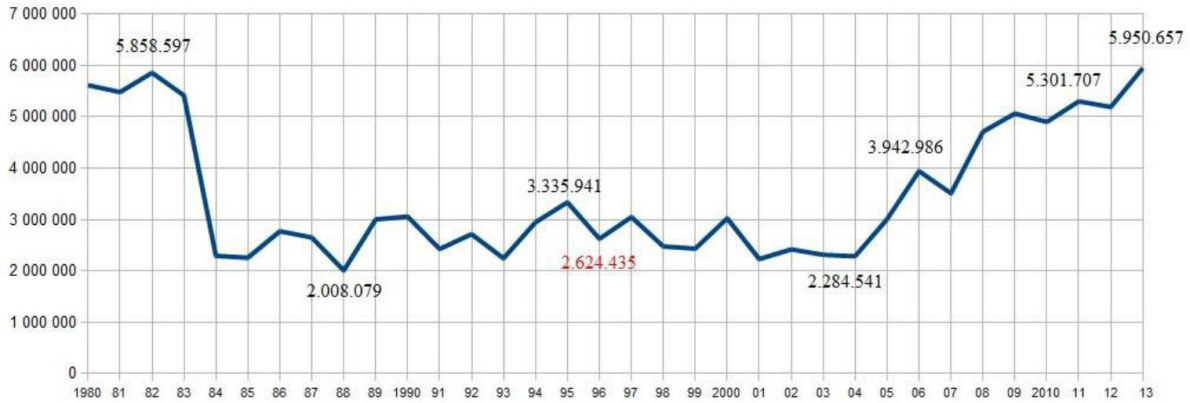
---

[152] “A partir dos anos 10, pequenos capitais acumulados nos circuitos comerciais passam a ser aplicados na construção de pequenos conjuntos de moradias para aluguel. São frações do capital que apresentam baixa mobilidade intersetorial, tendo apenas como alternativa de investimento a aplicação em títulos públicos. O produto agora silo as "vilas" e "correrS" de casas que ainda hoje marcam grandes extensões da zona norte e dos subúrbios da cidade”. (RIBEIRO, 1991, p. 476)

[153] “É importante acrescentar que essa relação (usurpação e legalização) se cristalizou no começo da colonização brasileira como uma estratégia das elites fundiárias e dos especuladores imobiliários, que dela se serviram para arrancar ganhos incalculáveis. Durante séculos eles a usaram não somente para ampliar seus

momento políticas públicas para atender a elevada demanda por habitação de interesse social, estas nunca foram suficientes para reverter o quadro amplo de negação ao direito à moradia. Os setores populares, em sua grande maioria, historicamente buscaram solucionar as suas necessidades de morar mediante o regime de autopromoção ou autoconstrução, seja em favelas inseridas nas áreas centrais e com mais oferta de emprego, ou em loteamentos irregulares e clandestinos nas áreas mais periféricas da cidade, indesejáveis ao mercado legal. Enquanto isso, a dinâmica da produção imobiliária formal, majoritariamente para atender as classes mais abastadas sempre oscilou de acordo com o acesso ao crédito e a disponibilidade de terras rentáveis à incorporação. A conjuntura recessiva, os altos índices de inflação durante a década de 1980, além da extinção do BNH, marcaram um período de baixa atividade do mercado imobiliário formal no Rio de Janeiro que perdurou por toda a década seguinte, até o princípio dos anos 2000, quando o quadro reverteu a partir da revisão dos marcos jurídicos do setor em um cenário econômico mais favorável em âmbito nacional (Gráfico 15).

Gráfico 15 – Evolução da Área total licenciada no Rio de Janeiro (1980-2013)



Fonte: SMU (Evolução da ocupação e uso do solo 2009-2013, 2014, p. 65)

Em âmbito local, outro fator relevante para a retomada das atividades imobiliárias foi a consolidação das novas fronteiras de acumulação na malha urbana. Com os bairros mais valorizados já saturados, segundo os promotores imobiliários, a busca por outras áreas se tornou uma necessidade premente. Nessa perspectiva, a expansão do capital imobiliário para as zonas consideradas até então periféricas, essencialmente aliada a uma estratégia de construção simbólica dos desejos e aos

negócios comerciais, mas também para consolidar uma enorme concentração de propriedades" (HOLSTON, 1993, p. 5).

fartos investimentos públicos, foram fundamentais para dar viabilidade econômica a atividade do setor.

Diante disso, a Baixada de Jacarepaguá e seus arredores se concretizaram finalmente como o principal foco da construção civil na cidade. O projeto idealizado pelo Plano Piloto de Lucio Costa[154] em 1969 de criar ali uma nova centralidade para o Rio de Janeiro começa a ganhar corpo, proporcionado por um conjunto de grandes intervenções estruturantes e alteração dos parâmetros urbanísticos. Até o princípio dos anos 2000, além da implantação de novas vias de acesso como o túnel do Joá e a Linha Amarela, uma série de leis foram aprovadas para fomentar a produção imobiliária na região, como por exemplo, aumentos pontuais de gabarito ou e até Planos de Estruturação Urbana (PEU) [155].

O novo padrão de organização do espaço urbano imposto pelos incorporadores imobiliários foi capaz de superar quase a totalidade das barreiras legais, físicas, simbólicas e econômicas a fim de criar novas espacialidades para acumulação do capital. Segundo Smolka (1987, p. 75), "através da estratificação social do espaço urbano que o capital incorporador, por assim dizer, coopta certos segmentos da sociedade e com isto estabelece sua hegemonia na estruturação do espaço urbano". Na medida em que cria e comercializa desejos e condições vantajosas não reprodutíveis, o mercado imobiliário impõe uma segregação socioespacial que se expressa no gradiente de preços do produto imobiliário na cidade. A moradia, uma vez admitida como mercadoria, acessível apenas mediante a compra, acaba por consolidar, através do tempo, uma correspondência territorial entre os preços imobiliários e a renda no espaço urbano. Como nos mostra Vilaça (1986, p. 53):

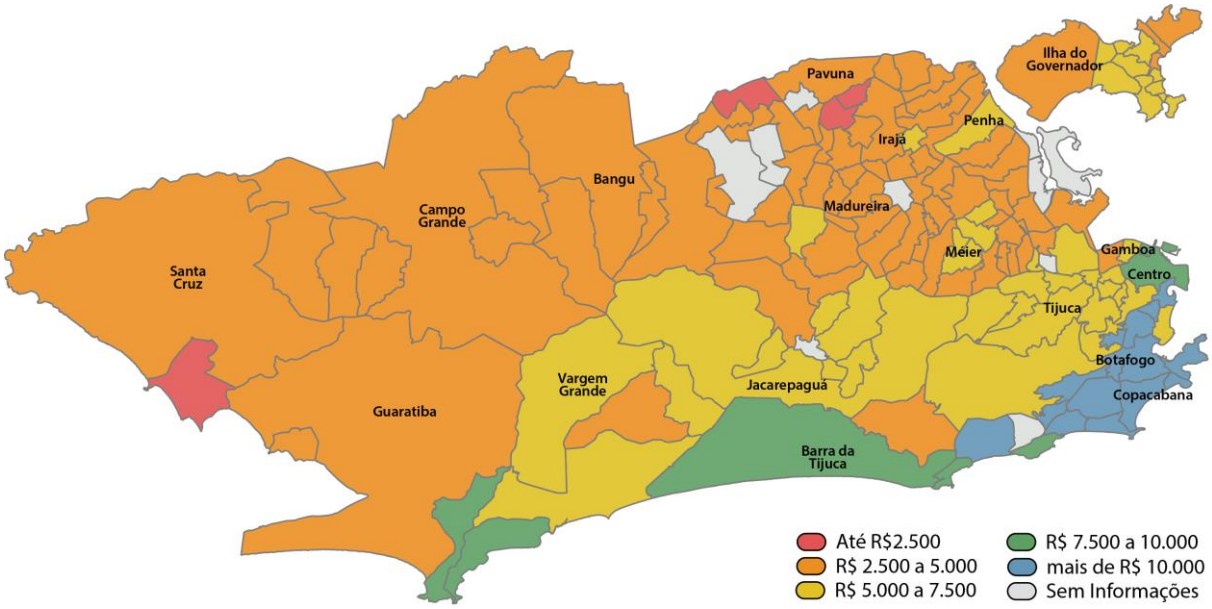
---

[154] "Preservou-se assim esta área predestinada à urbanização. É evidente que a ocupação dela não será para tão cedo. Na vida das cidades as dezenas são frações, a unidade é a centena, ou a sua metade. Durante muito tempo ainda, deixe-se a várzea tal como está, com o gado solto pastando. E só quando a urbanização da parte restante, da Barra a Sernambetiba, se adensar; quando a infraestrutura, organizada nas bases civilizadas e generosas que se impõem, existir, e a força viva da expansão o impuser, – ai então sim, terá chegado o momento de implantar o novo centro que, parceladamente embora, já deverá nascer na sua escala definitiva." (Lúcio Costa, 1969)

[155] O PEU - Taquara, Pechincha, Tanque e Freguesia "cujos parâmetros quanto ao parcelamento da terra e índice de aproveitamento, considera-se, promoveu uma intensificação da ocupação do solo que resultou em adensamento elevado, gerando problemas de circulação viária em especial no bairro da Freguesia. [...] A movimentação feita pelos moradores e universidades, a divulgação na imprensa, motivou a criação da Área de Especial Interesse Ambiental do bairro da Freguesia [...]. O Decreto 38.057/2013 definiu então novos parâmetros de uso e ocupação do solo no intuito de preservar as qualidades ambientais e minorar os problemas surgidos no bairro". (SMU, 2014, p. 129)

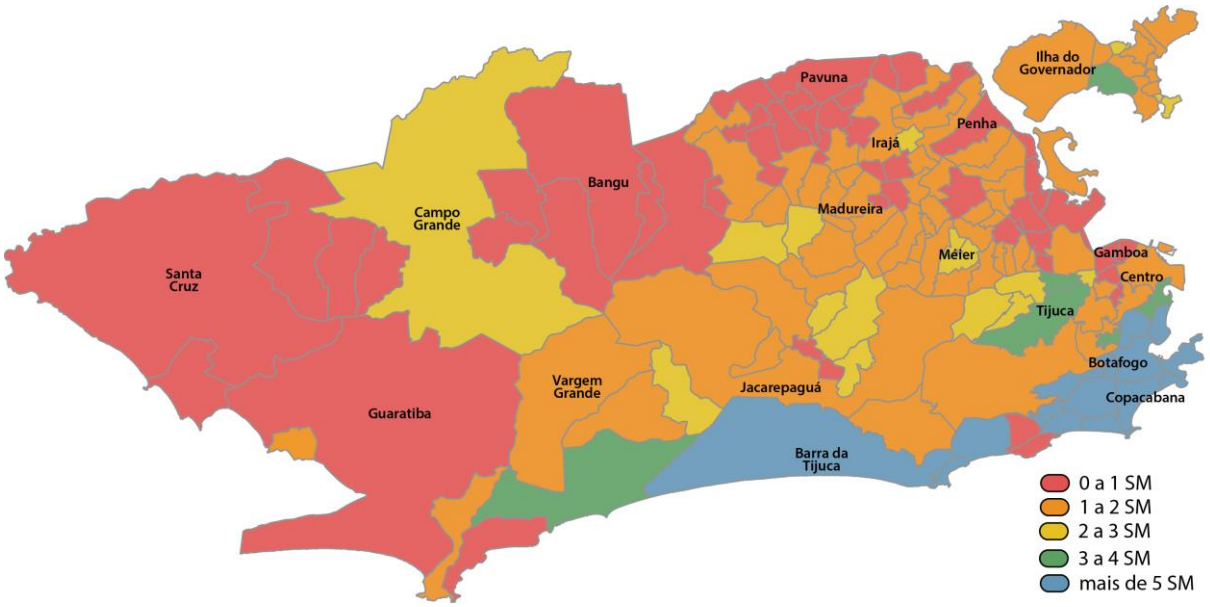
> A acessibilidade e a disponibilidade dos serviços públicos determinam o preço dos terrenos que, por sua vez, influenciam a conhecida distribuição espacial não só das classes sociais (a chamada segregação urbana) mas também a de seu comércio, serviços e indústrias. [...] Através do mecanismo de preços, o que se dá, na verdade, é uma distribuição das vantagens e desvantagens da cidade, de suas qualidades e de seus defeitos, todos estes socialmente produzidos, porém privadamente apropriados através da localização pela qual se paga.

Figura 18 – Preço médio do m² do imóvel residencial por bairro do Rio de Janeiro



Fonte: Elaboração própria com base dos dados do FIPE ZAP, atualizado em julho de 2016

Figura 19 – Mapa de rendimento nominal médio por bairro do Rio de Janeiro



Fonte: Elaboração própria com base dos dados do CENSO 2010

Contudo, as coincidências entre os mapas acima sobre preço médio imobiliário e renda média das famílias, analisados sob a escala de bairro, só não é maior devido a ação daqueles que desafiaram a lógica da mercantilização da moradia como estratégia de sobrevivência. As favelas cariocas, em muitos casos, são territórios populares inseridos na estrutura urbana das localidades mais nobres, causando algumas distorções sobre a análise destes valores médios por bairro. Embora feita essa ressalva, também há um padrão claro de diferença entre a renda daquelas famílias moradoras de favelas inseridas em áreas centrais diante aquelas da periferia (Figuras 18 e 19).

4.2 A emergência neoliberal

Como podemos notar, a segregação espacial é apenas mais uma consequência do modelo de desenvolvimento urbano capitalista. Na medida em que a cidade e seus bens coletivamente produzidos são acessados somente mediante a disponibilidade de capital, fica cada vez mais evidenciado sobre o território o padrão relacional entre centro e periferia. Esta estrutura de divisão socioespacial tende a se reforçar ainda mais a partir de 1990, quando a figura do Estado como agente redistributivo se enfraquece diante a emergência da lógica neoliberal. Neste contexto, o planejamento urbano e orientação sobre políticas públicas nas cidades passam a estar subjugados a coerência de mercado e ao desenvolvimento econômico:

> o neoliberalismo se assenta sobre uma naturalização penetrante de lógicas de mercado, se justificando através da eficiência ou mesmo da ‘justiça’ como métricas dominantes da avaliação de políticas públicas. Nesta análise, as medidas de política urbana devem antecipar, complementar, e em alguns casos mimetizar a operação de mercados competitivos; como a ideologia escolhida tanto pelas principais agências de financiamento e pelos ‘mercados’, o neoliberalismo não somente privilegia o governo enxuto, a privatização, a desregulação, mas através de uma combinação de regimes competitivos de alocação de recursos, políticas de empréstimo municipais enviesadas e pressões políticas abertas, ele enfraquece e interrompe caminhos alternativos de políticas de desenvolvimento urbano baseadas, por exemplo, na distribuição social, nos direitos econômicos ou no investimento público (PECK e TICKELL, 2002, p. 394)

O projeto não é abandonar a intervenção pública, mas torná-la dependente das exigências dos atores privados. O receituário proposto pelos organismos financeiros internacionais passa pela criação de um novo ambiente econômico, mas principalmente pela

destruição dos regimes regulatórios vigentes, para que permitam a livre penetração dos capitais e a consequente competição entre os territórios por investimento.

> Assim como a globalização, a neoliberalização deve ser entendida como um processo, não como uma situação final. Da mesma forma, ela também é contraditória, tende a provocar contratendências, e existe em formas histórica e geograficamente contingentes. Análises deste processo devem, deste modo, enfocar especialmente na *mudança* – em transformações em sistemas e lógicas, padrões dominantes de restruturação etc. – ao invés de comparações estáticas e/ou binárias entre um estado anterior e seu sucessor. (PECK e TICKELL, 2002, p. 383)

Como conceituado por Peck e Tickell, estas transformações no processo de neoliberalização são completamente heterogêneas na sua forma de apreensão do espaço, se moldam de acordo com as estruturas pré-estabelecidas que decorrem de relações de poder entre os agentes locais. As mudanças, também preservam as antigas práticas e seus arranjos institucionais, se aliando àquilo que aparentemente seria uma espécie de contra-mercado[156].

> A persistência de formas antigas (e arraigadas na formação social brasileira) de relações Estado-capital-sociedade e de regulação da acumulação capitalista se torna um destes diversos elementos histórico-geográficos específicos que interagem com o processo de neoliberalização de forma decisiva [...]. Assim, o resultado, no âmbito do "neoliberalismo realmente existente"[157] é, no que diz respeito à cidade brasileira, marcado por uma mescla entre neoliberalização e persistência do neopatrimonialismo, que mesmo sendo em princípio contraditórios, operam de forma conjunta, com este último agrupamento utilizando ativamente – e de forma distorcida – o discurso da eficiência do setor privado para que possa permanecer em cena sob roupagens renovadas (MAGALHÃES, 2015, p. 108)

A partir desse período, supostamente livre das amarras regulatórias, o objetivo desse novo sistema de planejamento baseado na racionalidade de mercado é estabelecer um diálogo entre as municipalidades e seus investidores sem intermediações dos outros níveis governamentais, ou mesmo da política (democracia), vista como um empecilho ao desenvolvimento econômico. As cidades,

---

[156] "não há contra-mercados sem o apoio do Estado, de modo que se estes contra-mercados são recorrentes, eles jamais prescindiram do apoio estatal para se estabelecer. Para isto, foi fundamental entender o sistema interestatal como um sistema inerentemente competitivo, em que os estados disputam por mais poder e neste processo precisam apoiar seus capitais no estabelecimento de contra-mercados". (CECILIO, 2012, p. 147)

[157] "o neoliberalismo só existiu em formas 'impuras', e de fato só pode existir em híbridos bagunçados. Sua visão utópica de uma sociedade e uma economia livres é, em última análise, irrealizável. No entanto, a clareza de sua aparição ideológica, o livre mercado, aliado às repetidas frustrações advindas do fracasso inevitável de se alcançar este destino ilusório, confere um grau significativo de força para que o projeto neoliberal prossiga adiante. Ironicamente, o neoliberalismo possui uma dinâmica progressiva e inclinada para frente em virtude da própria inatingibilidade de seu destino idealizado. Na prática, o neoliberalismo nunca se referiu a uma liberalização de uma vez por todas, uma evacuação do Estado. Ao invés disso, ele sempre se associou a programas contínuos de reformas orientadas para o mercado, um tipo de revolução permanente que não pode ser simplesmente julgado de acordo com suas próprias fantasias de uma liberação do livre mercado". (PECK, 2010, p. 7)

nesse hipotético quadro de crise[158], necessitam dos recursos privados para executar intervenções as quais o Estado não seria mais capaz de realizar isoladamente. Nesse sentido, devem competir por capitais que ofereçam atrativas taxas de retorno aos seus investidores. No entanto, como afirma Harvey (2005, p. 182), a competição que aparentemente seria uma oportunidade, acaba funcionando como "uma lei coercitiva externa, impingindo o menor denominador comum relativo à responsabilidade social e à oferta de bem-estar num sistema urbano".

Em busca de uma maior competitividade em âmbito global, o Rio de Janeiro, desde a década de 1990, vem implantando uma série de planos com auxílio e consultoria dos órgãos internacionais. Sob a justificativa de tornar os serviços à população mais eficientes e criar um ambiente propício aos investimentos, o primeiro Plano Estratégico Municipal, de 1995, propôs diversos projetos e parcerias com o setor privado, como a reestruturação da zona portuária, a atração das Olímpiadas e construção de novos eixos viários, que acabaram não se concretizando por uma conjuntura política e econômica desfavorável. Apenas em 2004, quando aprovada a Lei 11.079/04 que disciplina para todo o território nacional as parcerias público-privadas ou concessões de serviços públicos, é que este cenário começou a mudar.

No entanto, é a partir de 2009 que esta forma de produzir e gerir a cidade se consolida no Rio de Janeiro. Além da eleição de Eduardo Paes, antigo herdeiro político de Cesar Maia (prefeito de 1993-1996 e 2001-2008), e a formação de uma nova coalização político-partidária entre os governantes das três esferas de governo, a escolha da cidade como sede dos Jogos Olímpicos de 2016 foi o fator essencial que viabilizou a atração de elevados aportes financeiros. O maior evento esportivo mundial permitiu o "orgulho cívico" e o "patriotismo de massas", destacados por Arantes (2000, p. 25) como "ingredientes indispensáveis aos bons negócios". No intuito de apresentar a imagem de "cidade moderna", inserida no mercado global, já no primeiro ano de gestão, a prefeitura criou o Programa Municipal de PPP´s – PROPAR-RIO, para dar "eficiência no cumprimento das missões do Município e no emprego dos recursos da sociedade, e competitividade na prestação de serviços"[159],

[158] Segundo Arantes (2000, p. 17), a sensação coletiva de crise é um elemento crucial para permitir a concepção desta cidade que se coloca como uma empresa. A partir desta acepção, a expectativa de sair da estagnação econômica deve contar com a compreensão das populações deprimidas, mesmo que seus direitos estejam ameaçados.

[159] Lei Complementar nº 105/2009: Prevê a possibilidade de PPP nas seguintes áreas: educação, cultura, saúde e assistência social; transportes públicos; rodovias, pontes, viadutos e túneis; portos e aeroportos; terminais de

e a Agência Rio-Negócios[160] (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 a imprensa local.

O “neoliberalismo realmente existente”, ao contrário do que se alardeia, necessita do ativismo estatal para se estabelecer. Na medida em que as intervenções públicas ficam subjugadas ao regime de acumulação privada e aos interesses de reprodução política e econômica dos agentes capitalistas, o planejamento urbano (ainda prerrogativa dos governos) serve à rentabilidade dos investimentos. Nesse sentido, o enfoque do empreendedorismo urbano não deve abarcar a totalidade do território, mas apenas lugares específicos da cidade, capazes de proporcionar os perseguidos ganhos privados extraordinários. Trata-se de um planejamento pontual, que para atingir a desejada valorização, recorre a desconstrução da estrutura socioespacial preexistente. A eliminação do que é simbolicamente constituído como indesejável, é o passo inicial para a legitimação perante a sociedade dos grandes projetos de renovação urbana[161] que vem sendo implementados na cidade ultimamente.

No caso do Rio de Janeiro, como os próprios agentes do poder municipal admitem, as olimpíadas serviram como uma oportunidade única para colocar em prática todos os projetos que pretendem implantar sobre a cidade. Nessa perspectiva, em entrevista concedida ao Jornal O Globo[162], a respeito da localização das instalações relativas ao evento esportivo, o prefeito afirmou o seguinte:

> “Quando eu provoquei, no final de 2009, para trazermos várias coisas das Olimpíadas para o Porto, o que eu queria era fazer com que o projeto de revitalização, que ainda estava no forno, pudesse se viabilizar. Para ele sair do forno, eu precisava de um ativismo estatal para que ele pudesse andar. De 2010 para cá, nós conseguimos fechar a operação do Porto, vender todas as CEPAC´s (Certificados de Potencial Adicional de Construção) e

---

passageiros e plataformas logísticas; saneamento básico; destino final do lixo - Centro de Tratamento de Resíduos; dutos comuns; desenvolvimento de atividades e projetos voltados para a área de pessoas com deficiência; ciência, pesquisa e tecnologia; agricultura urbana e rural; energia; habitação; urbanização e meio ambiente; esporte, lazer e turismo; infraestrutura de acesso às redes de utilidade pública; infraestrutura destinada à utilização pela Administração Pública; incubadora de empresas; assuntos de interesse local.

[160] Decreto Municipal 31.182/2009.

[161] Em geral, o termo renovação urbana é utilizado para caracterizar as macrotransformações na DESE (divisão econômico-social do espaço), em que áreas "deterioradas" são objeto de uma operação de "recuperação". Deixando de lado a linguagem clínica, o que temos é a passagem de usos hierarquicamente inferiores a usos superiores, do ponto de vista da escala dos rendimentos de seus utilizadores. (ABRAMO, 1995, p. 531)

[162] Entrevista de Eduardo Paes – Jornal O Globo – 18/03/2014 - http://oglobo.globo.com/rio/olimpiadas-tem-que-servir-para-melhorar-lugares-da-cidade-diz-eduardo-paes-11907485

> pagar todas as obras necessárias daquela PPP (Parceria Público-Privada). E hoje é o lugar da cidade onde mais tem especulação imobiliária, mais do que a Barra, e graças a Deus é assim."

Dessa forma, cada espaço do Rio de Janeiro assumiria um papel sobre as pretensões dos agentes do poder público ou do mercado imobiliário, cabendo ao Estado regular e mediar as formas de apropriação destes territórios pelo capital privado. De acordo com este princípio, surgem as formas fragmentadas e híbridas de planejamento urbano[163]. A fim de garantir ganhos específicos a agentes seletos que já possuem determinado domínio em âmbito local, são criadas as novas áreas de acumulação.

Em reportagem publicada no Jornal O Globo a respeito das perspectivas de atuação do setor imobiliário na cidade pós-olímpiadas, o conselheiro da ADEMI/RJ expõe com clareza o que julga ser o papel do investimento público, o processo histórico de ocupação e a tendência natural do mercado no Rio de Janeiro:

> O que vai acontecer é a continuidade da expansão natural da cidade. Nas últimas décadas, o Rio se estendeu rumo à Zona Oeste. Depois da expansão imobiliária na Zona Sul, ocupou-se a orla da Barra da Tijuca e do Recreio dos Bandeirantes. Com a redução da oferta de terrenos na região mais próxima ao mar, era natural que esse avanço chegasse às vias internas. Mas também será indispensável que o avanço desses investimentos privados se dê em paralelo à ampliação, pelo setor público, nos próximos anos, de investimentos em mobilidade urbana. Isso vai garantir a integração da cidade.

Em consonância com o pensamento do prefeito e do conselheiro da ADEMI, o diretor da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário, afirma em entrevista que os novos instrumentos urbanísticos "têm sido fundamentais para o desenvolvimento radial da cidade, ou seja, permitem que ela cresça em vários setores e não só de um lado, limitada ao vetor praia"[164].

Além do Porto Maravilha[165] e a criação de uma "prefeitura público-privada regional" (CDURP)[166], outros exemplos de legislações enaltecidas pelo mercado

---

[163] Como salienta Magalhães, a atuação do mercado imobiliário no planejamento urbano neoliberal possui uma forma híbrida, "ao mesmo tempo patrimonialista e neoliberal, driblando, no plano do "neoliberalismo realmente existente", a contradição em princípios (e no discurso) que existe entre estes dois blocos". (MAGALHÃES, 2015, p. 109)

[164] "A boa herança dos jogos" – Revista Construção Mercado – Fevereiro 2012: http://construcaomercado.pini.com.br/negociosincorporacaoconstrucao/127/artigo2826111.aspx

[165] O Porto Maravilha tem sido foco da análise de diversos estudos acadêmicos, dos quais destaco: (WERNECK, 2016) (PEREIRA, 2015) (SANHEZ e BROUDEHOUX, 2013) (SARUE, 2015) (XAVIER, 2012)

[166] A Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto (CDURP) é uma empresa de economia mista, controlada pelo Município, com o fim específico de: promover o desenvolvimento da AEIU da Região do Porto do

imobiliário são as leis campo de golfe olímpico[167],e de diversos PEU´s, como da Penha (LC 114/2011) e das Vargens (LC 104/2009) [168], e outros que ainda tramitam na câmara, tais como o PEU da Ilha do Governador (PLC 107/2015), de São Francisco Xavier/ Engenho Novo (PLC 78/2014) e Madureira (PLC 86/2014).

4.3 A máquina do crescimento carioca

Embora a visão hegemônica tenda a naturalizar os processos de apropriação do espaço urbano, a concepção de desenvolvimento e crescimento possuem significados diversos de acordo com seus interlocutores e são foco de uma intensa disputa de narrativas. Como afirma Lefebvre (1999, p. 142), "o espaço não é mais simplesmente o meio indiferente, a soma dos lugares onde a mais-valia se forma, se realiza e se distribui. Ele se torna produto do trabalho social, isto é, objeto muito geral da produção, e por conseguinte, da formação da mais-valia". Ou seja, o espaço não é apenas uma arena, o domínio sobre a sua produção significa a apropriação privada de um bem comum e, em certa medida, o poder sobre o trabalho humano.

A máquina do crescimento serve apenas àqueles que operam suas engrenagens ou que podem acessar os bens produzidos por ela. Enquanto a cidade do Rio de Janeiro experimenta uma intensa dinâmica imobiliária nos últimos anos, milhares de famílias seguem sem moradia. Desde 2009, por exemplo, foram cerca de 90 mil unidades residenciais construídas na cidade, porém, o seu déficit habitacional permanece constante em mais de 200 mil.

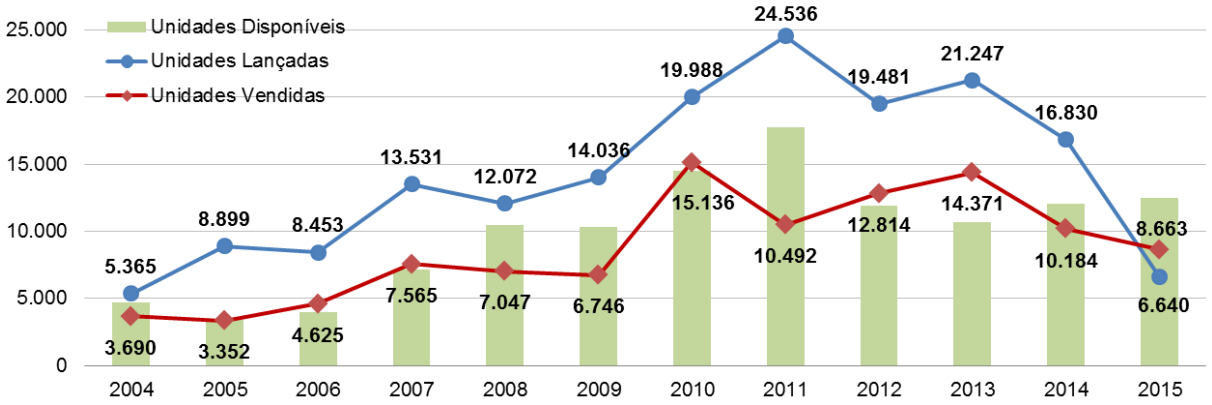
Rio de Janeiro; coordenar a implementação de concessões; disponibilizar os bens públicos para concessionários de serviços, ou para outros entes privados, mediante cobrança de contrapartida financeira; gerir os ativos patrimoniais a ela transferidos. Além disso, há uma proposta da prefeitura da CDURP servir com gestora de todas as OUC's que venham se implantar no município.

[167] O campo de golfe foi viabilizado por uma PPP, na qual a prefeitura, além de suprimir parte da APA de Marapendi para as obras do campo, alterou os parâmetros os edilícios (de 6 para 22 pavimentos) para o empreendimento vizinho do seu construtor (RJZ Cyrela). O dono do terreno, Pasquale Mauro, latifundiário da região, finalmente executou o seu projeto licenciado há anos. – "Projeto de Paes muda parâmetros ambientais para setor privado construir campo de golfe na Barra" – Jornal O Globo – 02/11/2012 - http://oglobo.globo.com/rio/projeto-de-paes-muda-parametros-ambientais-para-setor-privado-construir-campo-de-golfe-na-barra-6618880

[168] Em quatro anos de vigência, foram licenciados cerca de 3 milhões m², correspondendo a 17.648 unidades em uma área considerada ambientalmente frágil. Após uma forte mobilização popular, criou-se uma Área de Especial Interesse Ambiental – AEIA (Decreto nº 37.958/2013) que suspende qualquer licenciamento na área de abrangência do PEU Vargens que não estejam envolvidos com projetos olímpicos. Para superar esta suspenção, tramita na câmara o PLC 140/2015 que institui uma OUC na região de abrangência do PEU.

A partir de 2004, mesmo com um maior financiamento no setor imobiliário, observamos no Rio de Janeiro um descolamento entre a produção e o consumo dos produtos imobiliários, indicando que a tomada por novos espaços não acompanha a demanda capaz de pagar por esta mercadoria, conforme demonstrado no gráfico abaixo. A incessante produção parece estar subordinada a outras órbitas de acumulação. Apenas após 2014, com uma crise econômica se aproximando e os estoques constantes, que os níveis de produção cessaram. Entretanto, o crescimento ou a manutenção dos estoques[169] de unidades sob certos níveis, supostamente insustentáveis acerca da lógica capitalista, podem significar também uma estratégia na determinação dos vetores de expansão urbana e dos valores que se poderão extrair dela futuramente, uma vez que as incertezas são minimizadas de acordo com a influência do setor sobre as políticas públicas que orientam este desenvolvimento.

Gráfico 16 - Evolução do mercado imobiliário (2004-2015)



Fonte: CBIC e ADEMI/RJ

4.3.1 Os grandes projetos estruturantes: Sorte ou Revés?

Como apontado anteriormente, o Rio de Janeiro vivenciou nos últimos anos 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 econômica nacional mais estável e propícia aos investimentos, o advento de diversos megaeventos para o município

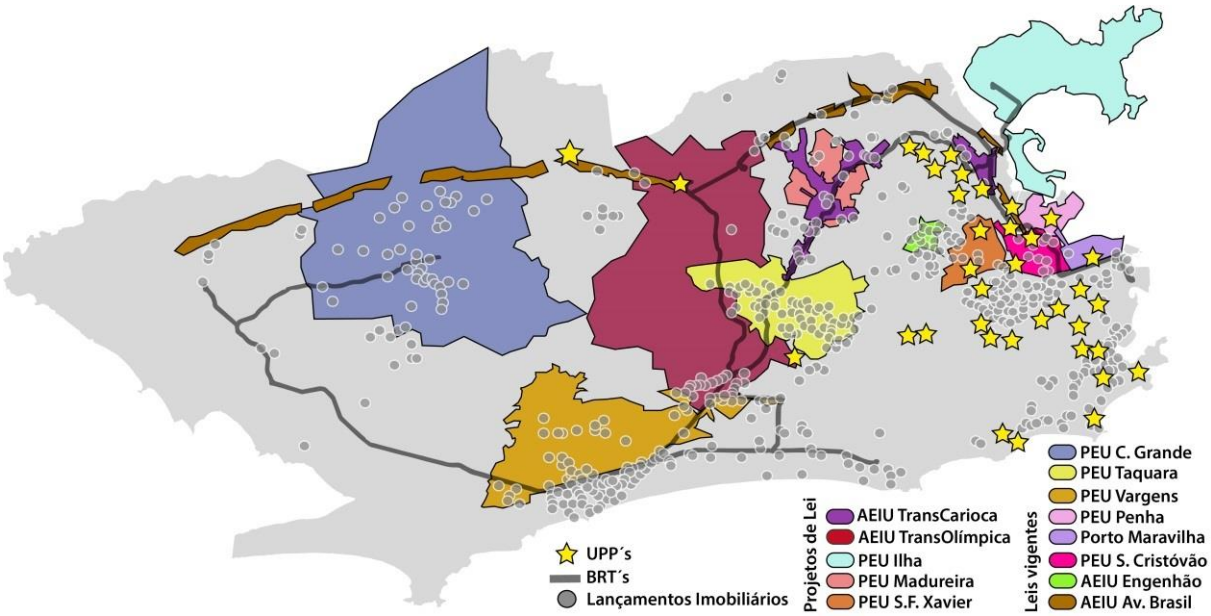
[169] Após 2014, com a redução das negociações imobiliárias e o aumento dos estoques de unidades (de 10% nos anos anteriores, para 30 a 40%), algumas construtoras apostaram na estratégia de alugar seus imóveis. A Carvalho Hosken, por exemplo, oferece a oportunidade de que o valor pago durante o período de aluguel seja utilizado para quitar parte do financiamento possível compra futura.

foi um elemento crucial para o estabelecimento de alianças políticas que permitiram transmitir ao governo local elevados aportes financeiros que acabaram se concretizando em grandes intervenções como os BRT´s, UPP´s, MCMV, Porto Maravilha, dentre outras caracterizadas pela mídia e pelo mercado imobiliário como a “boa herança dos jogos”:

> Embora a Copa do Mundo e a Olimpíada sejam eventos pontuais, com data para começar e terminar, os benefícios permanentes para os países que os recebem são inegáveis e já podem ser vistos a olhos nus no Rio de Janeiro. Muito além das instalações esportivas, os jogos trouxeram investimentos em transportes, infraestrutura, hotelaria e revitalização de áreas, intervenções que insuflaram otimismo no mercado imobiliário e ampliaram as oportunidades para construtoras e incorporadoras[170]

Conforme o demostrado no mapa abaixo o grande otimismo do mercado neste contexto se expressa pela coincidência da concentração de lançamentos imobiliários próximos as intervenções já realizadas e, sobretudo, pela perspectiva de novas áreas para incorporação.

Figura 20 - Mapa das principais legislações urbanísticas, intervenções e lançamentos imobiliários no Rio de Janeiro



Fonte: Elaboração do autor com base nos dados da Gerência de Informações Urbanísticas da SMU e ADEMI/RJ

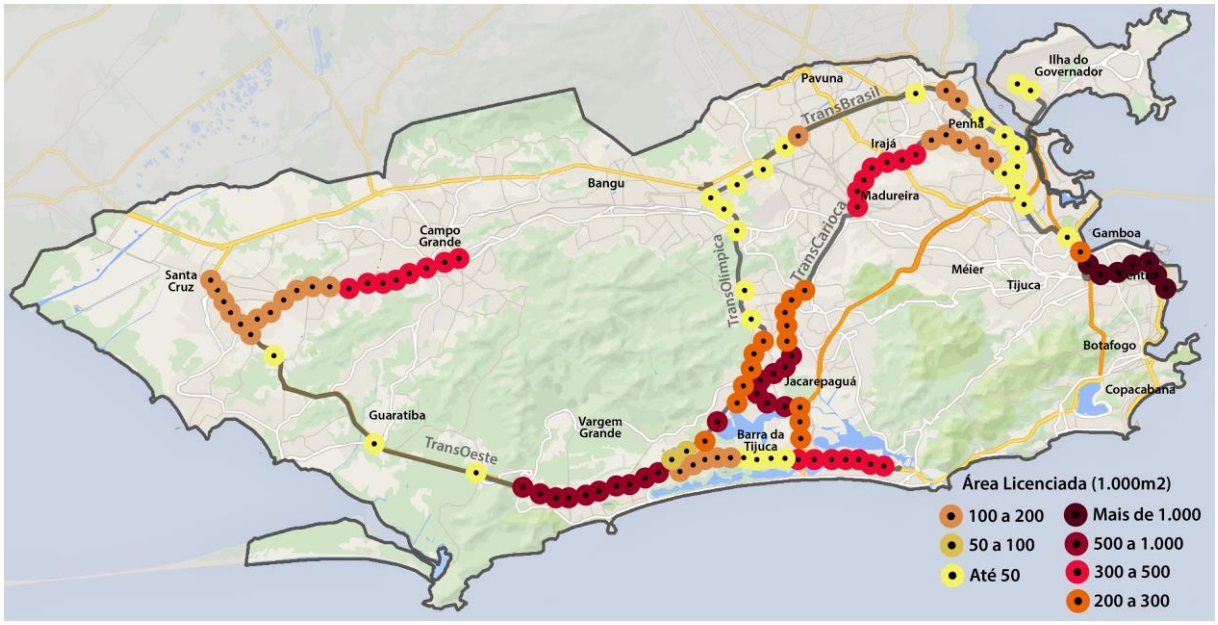
[170] “A boa herança dos jogos” – Revista Construção Mercado – Fevereiro 2012

As Trans

Inspirado no plano de Jaime Lerner para a cidade de Curitiba (PR), os quatro corredores viários – TransCarioca, TransOeste, TransOlímpica e TransBrasil – estão entre as principais obras propostas pela prefeitura propagandeadas como parte do legado dos Jogos Olímpicos acerca da mobilidade urbana. Entretanto, mesmo com o investimento bilionário, a matriz de transporte coletivo carioca continua sendo dominada pelo modal rodoviário e pelas mesmas companhias tradicionais de ônibus[171].

Algumas das vias que agora contam com corredores segregados para a passagem de ônibus articulados fazem parte de planos antigos de orientação do crescimento da cidade. Além de propostas para promover a melhor mobilidade urbana aos cidadãos, estas intervenções estão, sobretudo, relacionadas aos projetos de expansão urbana e de criação de novas áreas para a incorporação imobiliária, na qual se pretende consolidar a região da Barra da Tijuca como uma nova centralidade, onde todos os novos eixos de transporte convergem.

Figura 21 – Área licenciada no entorno dos BRT´s (2009-2013)



Fonte: Elaboração do autor com base nos dados da Gerência de Informações Urbanísticas da SMU

[171]O consórcio vencedor da licitação para gerir todo o sistema de BRT (*Bus Rapid Transit*) no Rio de Janeiro é composto pelos mesmos agentes que detêm o controle das operações do restante do município. Consórcio BRT: Expresso Pégaso LTDA; Auto Viação Jabour LTDA; Transportes Barra LTDA; Viação Redentor LTDA; Transportes Futuro LTDA; Auto Viação Três Amigos S A; Auto Viação Bangu LTDA; Transportes Campo Grande LTDA; Transurb S/A; Caprichosa Auto Ônibus LTDA; Real Auto Ônibus LTDA; Auto Viação Tijuca S/A; Translitoral Transportes LTDA; Transportes Santa Maria LTDA; Transportes Paranapuan S A; Viação Madureira Candelária LTDA

Segundo os dados da SMU, cerca de 50 mil imóveis foram licenciados na área direta de abrangência (raio de 500m do entorno de cada estação) dos novos corredores viários entre 2009 e 2013, antes mesmo da inauguração de todos eles. Entretanto, podemos considerar que a atividade imobiliária impactada com a construção dos BRT´s pode ser ainda maior, levando-se em conta que os bairros nos arredores destas vias tiveram novos parâmetros urbanísticos propostos pelo Plano Diretor Municipal de 2011 e outras leis acessórias ainda estão tramitando na Câmara de Vereadores com o intuito de fomentar a atividade nestas regiões.

Tabela 13 – Unidades licenciadas na região do entorno dos BRT's (2009-2013)[172]

	TransOeste	TransCarioca	TransOlímpica	TransBrasil
2009	1.167	2.789	1.047	655
2010	3.787	2.737	72	381
2011	5.294	3.008	877	1.595
2012	2.202	3.718	4.023	862
2013	3.358	4.298	2.125	403

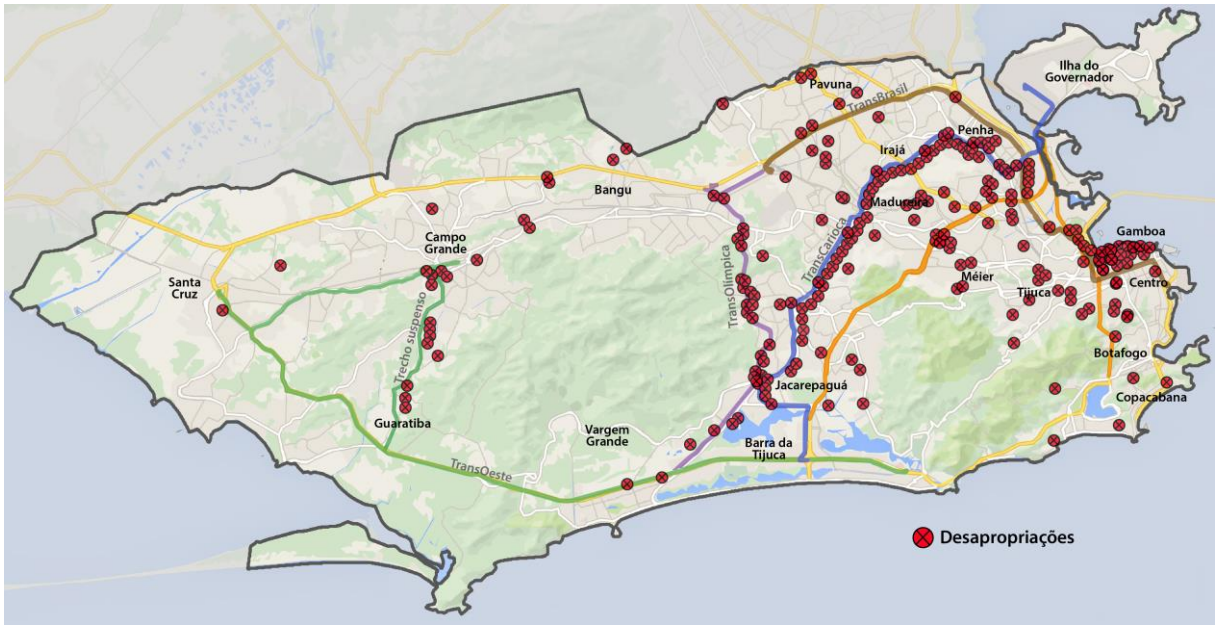
Fonte: Gerência de Informações Urbanísticas da SMU

Enquanto os números acerca da produção imobiliária são expressivos, os dados sobre a quantidade de lotes desapropriados para a realização das obras dos BRT´s também são significativos. Entre 2009 e 2014, mais de uma centena de decretos foram emitidos pelo poder executivo municipal, desapropriando milhares de imóveis sob a justificativa da realização de uma intervenção de utilidade pública[173], sendo grande parte destes ao longo dos novos corredores viários.

[172] Licenças com áreas superiores a 800 m², dentro de uma área determinada por um raio de 500m do entorno de cada estação.

[173] Independentemente da razão da desapropriação. O poder executivo utiliza a sua prerrogativa desapropriatória calcada no Decreto Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941: Art. 5º - Consideram-se casos de utilidade pública: i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;

Figura 22 – Desapropriações x BRT´s (2009-2014)



Fonte: (FAULHABER, 2015) e LabLegal (EAU/UFF)

TransCarioca

O chamado corredor T5 (Barra da Tijuca-Penha) faz parte de antigos projetos para o desenvolvimento de transporte da cidade que só se concretizou em 2014, acrescentando-se o trecho (Penha-Galeão). Com um forte investimento do governo federal através do PAC, a obra foi dividida em duas etapas, a primeira, realizada pelas empreiteiras Delta[174] e Andrade Gutierrez, e a segunda pela OAS, Carioca e Cotern, totalizando um custo de cerca de R$ 2 bilhões, sendo mais de R$ 200 milhões em desapropriações[175]

Ao longo do seu trajeto, a TransCarioca atravessa 18 bairros entre as zonas oeste e norte da cidade em vias já existentes. Por onde passa, grande parte das ruas tiveram que ser alargadas, milhares de lotes foram desapropriados[176], outras centenas de famílias foram removidas[177], a fim de viabilizar o aumento de fluxo de automóveis e a construção de faixas exclusivas de ônibus. Contudo, junto à

[174] Em 2012, após denúncias de corrupção, a Delta foi declarada inidônea e obrigada a deixar todos os contratos com o poder público, incluindo a obra da TransCarioca - http://oglobo.globo.com/brasil/delta-deixa-consorcio-responsavel-pelas-obras-da-transcarioca-4744789

[175] "Gasto com o BRT Transcarioca já é 46% maior que o previsto" – Jornal O Globo – 02/04/2014 - http://oglobo.globo.com/rio/gasto-com-brt-transcarioca-ja-46-maior-que-previsto-12062395

[176] 1675 desapropriações e 629 remoções - Fonte: relatório "Rio 2016: violações ao acesso à informação no caso do BRT TransOlímpica" da Artigo 19 - http://artigo19.org/wp-content/uploads/2015/07/Relat%C3%B3rio-BRT-Transol%C3%ADmpica.pdf

[177] "O projeto do corredor viário pretende a remoção total ou parcial das favelas Arroio Pavuna, Comunidade São Francisco de Assis, Vila Sapê, Chácara do Tanque, Chacrinha do Mato Alto, Vila Campinho, Comendador Lisboa, Vila Santo Antônio, Uga-Uga, Avenida Teixeira de Castro e Parque União" (FAULHABER, 2015, p. 44)

implantação da TransCarioca e seus impactos decorrentes da obra, o mercado imobiliário teve grande impulso com o advento desta infraestrutura e a consequente valorização dos terrenos.

Segundo o Plano de Reestruturação Urbana do Corredor T5/TransCarioca, elaborado pela Prefeitura, foram priorizadas as desapropriações de terrenos que possuíam áreas remanescentes reaproveitáveis para construção, possibilitando assim a remodelação da região. Além disso, o fomento à produção imobiliária nestes bairros é proporcionado pelos novos parâmetros urbanísticos estabelecidos no plano diretor exclusivos para a zona de influência deste corredor, e a possibilidade da aprovação do projeto de lei que cria a Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU)[178] naquela região, aumentando os índices de aproveitamento, o gabarito e apostando na realização de operações interligadas.

TransOeste

O primeiro corredor de BRT inaugurado pela prefeitura conecta a Barra da Tijuca até o centro de Santa Cruz e Campo Grande, integrando a Linha 4 do Metrô, a TransCarioca e a TransOlímpica. A obra da TransOeste, de mais de R$ 1 bilhão, com financiamento do PAC, executada pela Odebrecht e Sanerio, consiste na construção de uma via (de 38 km construídos e 18 km adaptados)[179] com um corredor exclusivo para ônibus articulados e o acréscimo de outras pistas para automóveis em alguns trechos, passando por eixos já existentes e por áreas de ocupação de baixa densidade, principalmente nos arredores do novo túnel da grota funda.

Assim como as demais vias projetadas para a cidade, a TransOeste surge como um vetor estruturante para a ocupação e incorporação de novas terras, tanto na região dos arredores da Barra da Tijuca quanto na periferia dos bairros da zona oeste. Não por acaso, o plano diretor municipal estipula parâmetros, como o índice de aproveitamento do terreno, maiores sobre os lotes na região de influência do corredor.

---

[178] Projeto de Lei Complementar 106/2015

[179] Até o momento, embora inaugurada as estações intermediárias, o trecho que liga a estação Mato-Alto em Guaratiba até o Terminal de Campo Grande, ainda não foi executado e não tem mais previsão de receber o BRT – “Grupo pede linha de BRT Campo Grande-Alvorada prometida em 2011” - http://odia.ig.com.br/noticia/rio-de-janeiro/2014-08-30/grupo-pede-linha-de-brt-campo-grande-alvorada-prometida-em-2011.html

Nas áreas mais valorizadas, por onde passa a TransOeste, centenas de famílias foram removidas, como no caso das favelas da Restinga, Vila Harmonia, Vila Recreio II, dentre outras, cuja parte dos terrenos liberados para a obra de mobilidade ainda permanecem desocupados. Já nas áreas mais periféricas, o BRT serve ali como o grande indutor para a produção da construção civil, principalmente aquela voltada para habitação popular através do PMCMV.

Sob a racionalidade da organização do espaço urbano por estratos sociais, restando às camadas com menor poder aquisitivo os territórios mais periféricos, a TransOeste adquire um papel muito significativo para a sustentabilidade deste projeto. O novo BRT serve a maior fluidez para reprodução de capital, transporta o trabalhador que mora na região de Santa Cruz e Campo Grande, inclusive nos recentes condomínios do MCMV, para a localidade que pretendem consolidar como o novo polo de geração de empregos da cidade: a Barra.

TransOlímpica

A obra que faz parte dos compromissos assumidos pela Prefeitura do Rio de Janeiro com o COI serve para ligar duas regiões onde se realizarão competições dos Jogos Olímpicos 2016 (Deodoro e Barra da Tijuca), e conectá-las com os outros três BRT´s em implantação e o sistema de transporte ferroviário. A implementação da via de 23km, além de duplicar importantes avenidas existentes, cria novos caminhos pelo Maciço da Pedra Branca através de túneis e também desapropriando e removendo centenas de famílias no seu percurso[180].

Embora, a TransOlímpica seja divulgada principalmente como um eixo de transporte público, com os corredores exclusivos de ônibus articulados, a nova via contará primordialmente com faixas de circulação de automóveis. Após a realização das Olímpiadas, as operações da via serão concedidas à iniciativa privada. O consócio vencedor da licitação, a Via Rio S/A, composto por Invepar[181], Odebrecht Transport e CCR[182], responsáveis pelas obras que custaram cerca de R$ 2,5

[180] Mais de 2 mil imóveis deveriam ser desapropriados segundo o Estudo de Impacto Ambiental apresentado pela prefeitura ao INEA

[181] Além da TransOlímpica, a Invepar, no Rio de Janeiro, é concessionária da Linha Amarela, do VLT e do Metrô. Os controladores da companhia são: OAS, fundos de pensão da Caixa Econômica (FUNCEF), fundos de pensão da Petrobras (PETROS) e o Fundo de Investimento em Ações do Banco do Brasil.

[182] Além da TransOlímpica, a CCR, no Rio de Janeiro, é concessionária das Barcas, do VLT e da Nova Dutra. Os controladores da companhia são: Camargo Corrêa e Andrade Gutierrez e o Grupo Soares Penido (Serveng-Civilsan)

bilhões, deverão fazer cobrança de pedágio pelo prazo de 35 anos, como forma de compensação ao seu investimento de cerca de 500 milhões.

Outro papel importante deste novo eixo viário é o fomento à atividade imobiliária nos bairros por onde passa o corredor, seja na promoção de novas áreas para expansão ou na reformulação de áreas ditas degradadas. Assim como no caso da TransCarioca, a prefeitura elaborou um projeto lei que cria a AEIU[183] nas imediações da TransOlímpica. Uma oportunidade para estipular novos parâmetros e instrumentos urbanísticos mais permissivos a incorporação imobiliária e mudança de usos para a totalidade dos bairros vizinhos a intervenção, mesmo que em certos casos estejam distantes da via.

TransBrasil

Embora presente no plano de legados dos Jogos Olímpicos, a TransBrasil é o único BRT com previsão de inauguração somente após o evento esportivo, mesmo contando apenas com a instalação de faixas segregadas para ônibus articulados em vias já existentes. O projeto do novo corredor de BRT de 31km que liga a região de Deodoro ao centro da cidade, além de se conectar com a TransOlímpica e TransCarioca, também possui integração com outros modais de transporte como o trem, metrô e VLT. A obra, enquadrada no PAC Mobilidade, é realizada pelo consórcio composto pelas empreiteiras Odebrecht, OAS e Queiroz Galvão e tem o orçamento estimado em R$ 1,5 bilhão, custeado pela prefeitura e o governo federal.

Conjuntamente ao projeto de transporte, a TransBrasil, assim como os outros novos corredores de BRT, foi concebida como um eixo de produção imobiliária. Em consonância com essa aspiração, em 2012, o poder público municipal aprovou a lei que cria a AEIU[184] nas imediações da Avenida Brasil, definindo normas que estimulem a readequação de imóveis nas zonas industriais ou ocupação de áreas vazias na faixa compreendida entre a avenida e a estrada de ferro, onde em alguns casos, inclusive, não era permitido o uso residencial multifamiliar. Segundo dados da SMU, nos dois primeiros anos de vigência da lei, foram mais de 800 mil metros quadrados de área licenciada dentro dos limites definidos pela AEIU, sendo grande parte destes empreendimentos, condomínios enquadrados no PMCMV, para os

[183] Projeto de Lei Complementar 155/2015
[184] Lei Complementar 116/2012

quais, a instalação da TransBrasil serviu como um fator de atratividade e de viabilidade aos lançamentos imobiliários.

Minha Casa Minha Vida

Desde a criação do PMCMV em 2009, o Rio de Janeiro se coloca como um dos municípios com a maior quantidade de empreendimentos enquadrados no programa federal destinado a habitação de interesse social. Até 2015, cerca de 80 mil unidades habitacionais haviam sido contratadas junto à CEF, sendo mais de 40% destinadas a famílias com renda inferior a três salários mínimos, camada que compõe a maior parte do déficit habitacional da cidade. Embora expressiva a produção na faixa mais pobre, a maior parte das unidades licenciadas ainda se concentram para a renda entre três e dez salários mínimos. O PMCMV serviu no Rio de Janeiro, assim como em todas as cidades brasileiras, como um importante instrumento de financiamento imobiliário de maneira mais ampla, não somente destinado àqueles que não detinham nenhuma condição de adquirir moradia via mercado.

No intuito de fomentar a atuação do PMCMV e do mercado imobiliário no município, a prefeitura aprovou a Lei Complementar 97/2009 que flexibilizou as normas edilícias e urbanísticas exclusivamente aos empreendimentos enquadrados no programa. A nova legislação que pretendeu dar viabilidade econômica à atuação das construtoras autoriza, por exemplo, a construção de edifícios de cinco pavimentos em qualquer lugar da cidade, se sobrepondo a quase todos outros dispositivos legais. As empresas que já possuíam um papel protagonista no PMCMV, por serem os agentes proponentes dos empreendimentos, cabendo ao Estado apenas financiar e organizar a demanda, passaram a ter ainda mais autonomia sobre a determinação da paisagem urbana, conquistando o poder de modificar a divisão econômico-social do espaço[185].

Durante o período de 2009 a 2013, mais da metade das unidades habitacionais licenciadas no PMCMV se concentraram entre dez construtoras, muitas delas de atuação em âmbito nacional, as quais possuem expertise que vai

[185] Expressão espacial das atividades dos agentes e do seu modo de vida (ABRAMO, 1995).

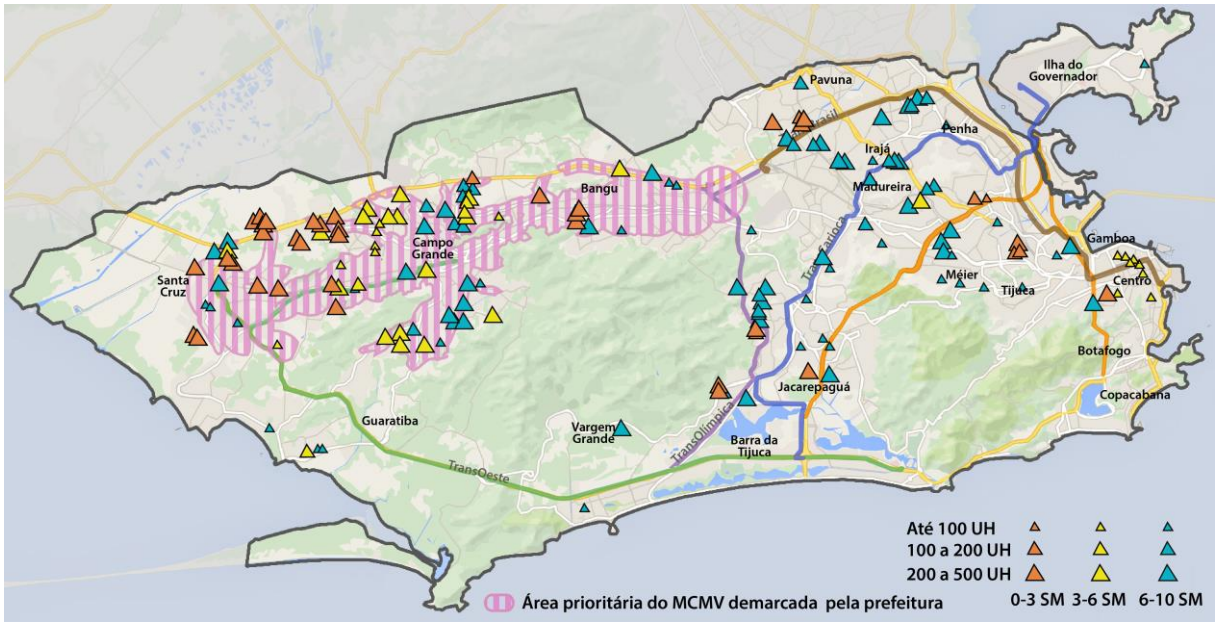
desde o sistema de contratação junto à CEF até a racionalização dos métodos construtivos em grande escala de produção. A fim de extrair maiores lucros com a operação, os empreendimentos construídos por estas empresas costumam estar localizados contiguamente e possuir centenas de unidades sob um projeto estandardizado de acordo com a faixa de renda atendida.

Tabela 14 – Produção das principais construtoras do PMCMV no Rio de Janeiro (2009-2013)

Empresa	Faixa	AP	Empreendimentos	Unidades habitacionais	UH (média)
Emcamp	1 e 2	5	21	7.749	369
MRV	2 e 3	1, 3, 4 e 5	18	6.015	334
CHL	2 e 3	3, 4 e 5	11	3.960	360
Patrimar	1, 2 e 3	5	14	3.727	266
MDL	3	1 e 4	9	3.407	379
Direcional	1	4 e 5	7	2.880	411
Tenda	2 e 3	3 e 5	12	2.715	226
Cyrela	3	4 e 5	6	2.610	435
Even	3	4	4	1.687	422
Cury	3	3 e 4	4	1.514	379

Faixa 1: 0 a 3 S.M. / Faixa 2: 3 a 6 S.M. / Faixa 3: 6 a 10 S.M.
Fonte: SMU

Figura 23 – Mapa de empreendimentos do PMCMV licenciados no Rio de Janeiro por faixa de renda e tamanho (2009-2013)



Fonte: Elaboração do autor com base em dados da SMU

Como verificado no mapa acima, a distribuição territorial dos condomínios do MCMV, fruto de uma opção das construtoras, expressa como a produção imobiliária do programa público de habitação também está diretamente relacionada à

segregação socioespacial. Enquanto a maioria dos empreendimentos destinados a famílias de 3 a 10 salários mínimos estão localizados na zona norte e Jacarepaguá, em bairros que receberão os novos corredores de BRT, os conjuntos para atender a demanda mais pobre estão concentrados na periferia da zona oeste da cidade, a região com a maior atratividade para as construtoras, devido aos baixos preços dos terrenos. Desta forma, já no segundo ano de vigência do programa, as unidades enquadradas no PMCMV representavam 86% dos licenciamentos da AP-5, e metade do total da cidade.]

Tabela 15 – Unidades residenciais licenciadas por AP e a participação do PMCMV

	2009		2010		2011		2012		2013	
	TOTAL	MCMV	TOTAL	MCMV	TOTAL	MCMV	TOTAL	MCMV	TOTAL	MCMV
AP 1	1.699	34%	470	0%	1.997	58%	1.603	13%	2.142	12%
AP 2	1.013	0%	1.528	0%	3.631	1%	922	0%	1.264	0%
AP 3	7.708	27%	8.998	76%	7.302	37%	7.436	30%	7.048	10%
AP 4	14.123	23%	11.940	14%	17.775	14%	22.562	7%	20.123	9%
AP 5	18.020	78%	22.218	86%	7.624	62%	2.356	35%	8.257	30%

Fonte: SMU

Ao mesmo tempo em que estas regiões periféricas da cidade dispõem de uma maior oferta de terrenos vazios e com preços mais acessíveis à incorporação imobiliária, elas também não possuem condições adequadas para receber um elevado contingente populacional, seja pela falta de infraestrutura ou pela ausência de oportunidades de emprego[186]. Não por acaso, o próprio plano diretor classifica a área como macrozona de ocupação assistida. Para viabilizar a implantação destes grandes conjuntos habitacionais, coube ao poder público, além de alterar o zoneamento das áreas agrícolas, oferecer os serviços de transporte, saúde, educação, água e saneamento, valorizando ainda mais os capitais privados que detinham o estoque de terras do entorno destes condomínios.

Apenas em 2012, quando o cenário de desassistência e precariedade estava se consolidando nos novos condomínios na AP-5, a prefeitura delimitou uma área prioritária para instalação de novos conjuntos habitacionais, conforme demonstrado na figura 23. Através desta resolução[187], definiu-se que somente as cercanias das principais avenidas e ferrovias seriam propícias à construção de condomínios do

[186] Em 2012, enquanto a população da AP-5 representava 27% do contingente municipal, a região detinha apenas 11% de oferta de trabalho formal. (FAULHABER, 2015, p. 72)
[187] Resolução Conjunta SMU/SMH nº 01 de 18 de maio de 2012.

PMCMV, o que significou uma redução drástica no número de licenciamentos na região. Os ganhos de incorporação deixaram de ser atraentes aos agentes do mercado imobiliário que passaram a se concentrar mais nas demais regiões da cidade e sob outras formas de financiamento, menos rígidas do que o programa federal.

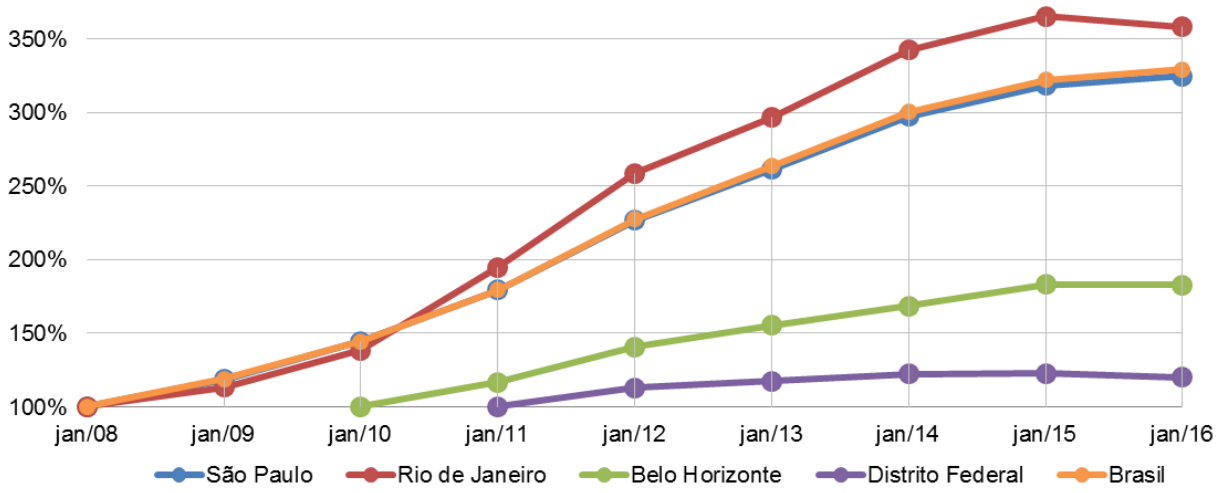
4.3.2 Valorização imobiliária: Sorte ou Revés?

Conjuntamente a esta série de projetos e intervenções sobre o solo urbano carioca e a acelerada produção da construção civil, o Rio de Janeiro, desde 2009, passa por um momento de intensa valorização imobiliária. Assim como em outras cidades brasileiras, a conjuntura econômica e o farto financiamento habitacional adicionou quase que instantaneamente ao mercado uma nova demanda solvável por imóveis, antes inexistente, intensificando assim o fenômeno das altas dos preços imobiliários. Mantida a estrutura de concentração fundiária, a elevação dos preços acabou se tornando mais uma forma de absorção do fundo público para a remuneração dos proprietários de terrenos.

> Em outras palavras, em consequência da elevação generalizada de preços [...], os subsídios ofertados convertem-se, de suporte da valorização de capitais no setor imobiliário/construtivo, em pagamento dos incrementos de renda da terra auferidos pelos proprietários de terrenos. (SANFELICI, 2013, p. 106)

No gráfico abaixo observa-se que, no período entre 2008 e 2015, o preço dos imóveis nas principais metrópoles brasileiras, chegou a alcançar uma valorização de mais de 300%, sendo a capital fluminense aquela que experimentou a maior elevação, com aproximadamente 360%.

Gráfico 17 – Índice de valorização imobiliária por cidade (2008-2016)



Fonte: FIPE ZAP

Contudo, esta elevação nos preços não ocorre de forma uniforme no território. No caso do Rio de Janeiro, embora alguns bairros da zona sul sejam considerados os mais caros do município, estes tiveram índices de crescimento inferiores ao do restante da cidade (Lagoa 135%, Leblon 132%, Ipanema 99%), uma vez que já haviam atingido níveis praticamente inacessíveis à maioria dos cidadãos. Enquanto isso, os bairros que mais valorizaram durante este período são aqueles que receberam as grandes intervenções públicas, como as UPP´s[188] e Porto Maravilha[189], sobretudo, os que passaram por um intenso processo de reconstrução simbólica (Estácio 430%, São Cristóvão 398%, Gamboa 350%, Saúde 344%, Vidigal 424%). Antes vistos como degradados e violentos, os locais se transformaram em grandes oportunidades de negócios.

> "Com uma das mais belas vistas do Rio, o Vidigal virou a favela queridinha de brasileiros e estrangeiros, que procuram cada vez mais a comunidade para viver ou fazer negócios". Jornal O Globo – 26/10/2014[190]

> "O Centro [...] encontrou seu lugar de crescimento com o Porto Maravilha, região até pouco tempo bastante degradada, que passa por reformulação e modernização geral. As obras do poder público chegaram e estão mudando o cenário. A expectativa é de valorização e os preços ainda estão convidativos." – Jornal O Globo – 29/11/2013[191]

---

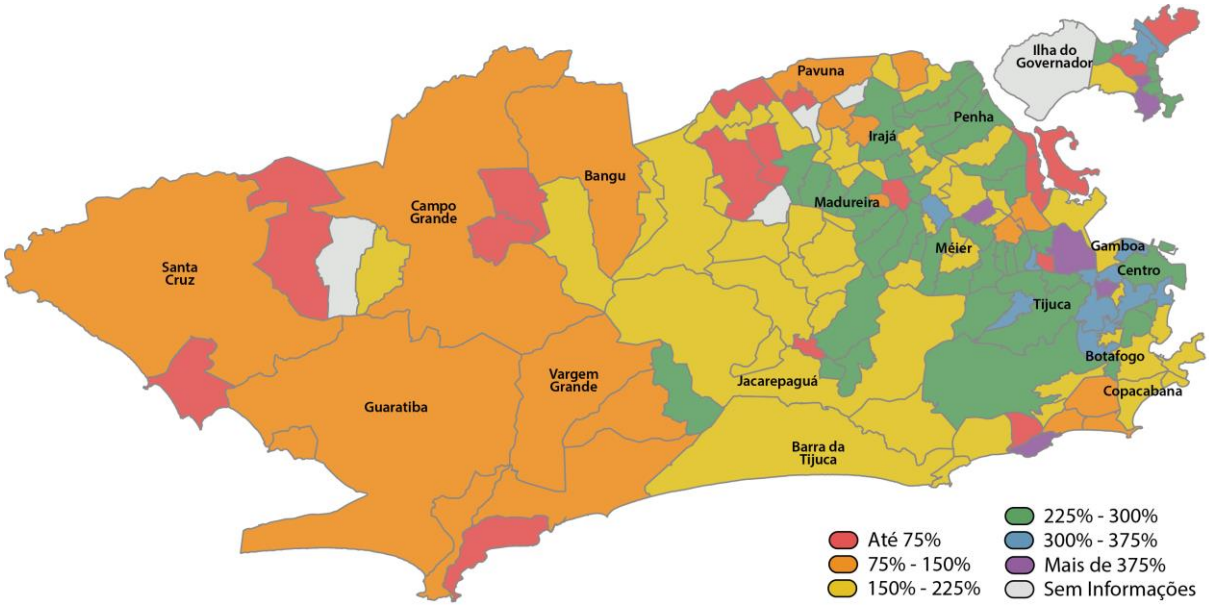
[188] "UPP faz preço de imóveis disparar no Rio" – Folha de SP – 15/03/2011

[189] O neoliberalismo urbano entra em cena como um conjunto de ações, políticas públicas e projetos que potencializam este ciclo de valorização imobiliária, [...] sendo as operações urbanas mais recentes a expressão máxima dessa orientação de política urbana em que o poder público incentiva a valorização imobiliária e pega carona na dinâmica, mas sem redistribuir de forma substancial o excedente capturado. (MAGALHÃES, 2015, p. 27)

[190] "Vidigal é cada vez mais cobiçado por estrangeiros e até cariocas" - Jornal O Globo – 26/10/2014 - http://oglobo.globo.com/rio/vidigal-cada-vez-mais-cobicado-por-estrangeiros-ate-cariocas-14361731

[191] "Obras aceleram valorização" – Jornal O Globo – 29/11/2013 - Entrevista com Mario Amorim, diretor-geral da Brasil Brokers no Rio de Janeiro - http://creci-rj.gov.br/obras-aceleram-valorizacao/

Figura 24 – Valorização imobiliária dos bairros do Rio de Janeiro (2008-2016)



Fonte: Elaboração própria com base dos dados do FIPE ZAP, atualizado em julho de 2016

Na medida em que a valorização imobiliária se verifica por uma lógica diferencial, através vantagens territoriais comparativas e mutáveis ao longo do tempo (SMOLKA, 1987), o maior ganho de incorporação se dá exatamente na capacidade de influência do capital imobiliário nesse processo, antecipando-se sobre a alteração das estruturas pré-existentes. A iniciativa de investir não precisa necessariamente ser tomada através de expectativas, cabe ao Estado reduzir estas incertezas.

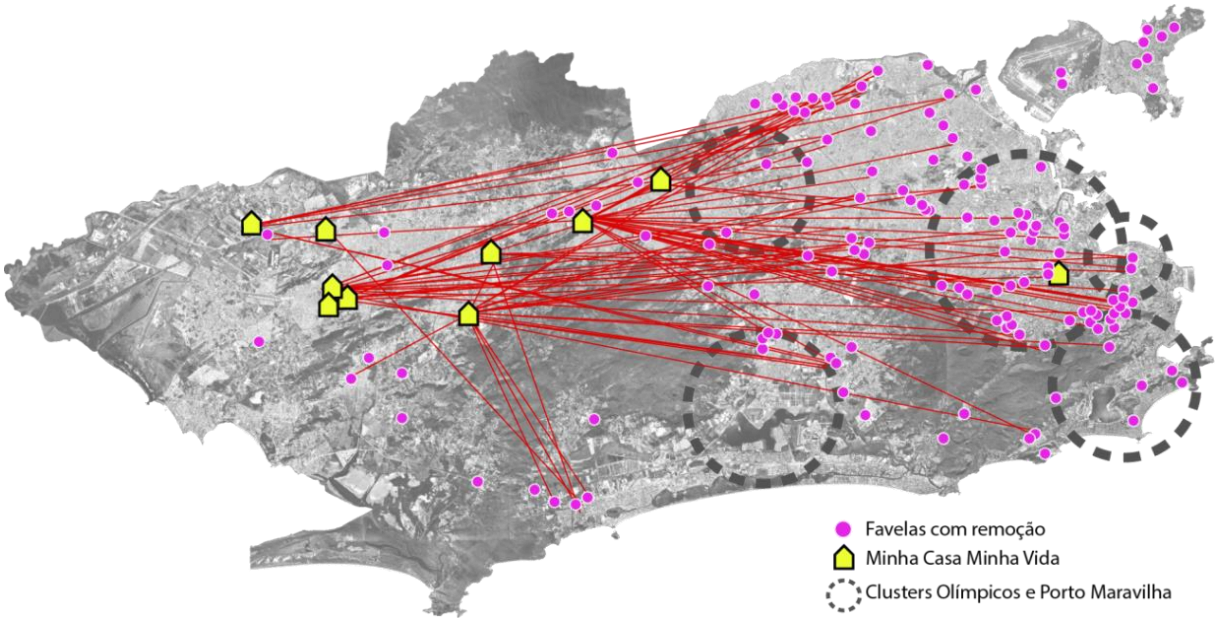
Ao passo que o poder público cria uma nova coerência para a reprodução do capital imobiliário através de sua incessante valorização, parte significativa da população continua à margem no que diz respeito ao acesso a mercadoria imobiliária. A título de exemplo, o ônus excessivo para custear os aluguéis é um dos principais componentes do déficit habitacional no Rio Janeiro[192]. São famílias de baixa renda que gastam mais de 30% dos seus salários para poder morar na cidade. Devido a este fato, as famílias ou não possuem recursos suficientes para arcar com outros custos essenciais para sua reprodução, ou são obrigadas a se deslocar para áreas mais periféricas[193].

[192]"Aluguel caro pressiona déficit habitacional nas metrópoles" – BBC Brasil – 24/05/2014 - http://www.bbc.com/portuguese/noticias/2014/05/140527_deficit_habitacional_ms

[193] De maneira um pouco similar, este movimento ocorre também com a classe média, a renda da terra além de achatar os recursos para reprodução, se torna um mecanismo que vai empurrando as famílias para cada vez mais longe dos antigos locais de moradia.

A conformação das favelas cariocas que historicamente simbolizaram a fuga para um local de moradia com custo mais acessível, próximo aos bens de consumo coletivos e da oferta de emprego, e que por muito tempo foi admitida pelos capitalistas em geral, como uma forma de rebaixamento dos custos do trabalho, nestes últimos anos voltaram a ser fortemente combatidas pelo Estado e pelo mercado imobiliário. Na medida em que estes territórios representam uma ameaça à lógica da mercantilização do solo urbano e da prevalência daqueles que podem pagar por ele[194], o governo municipal eleito em 2008, orientado pelo seu plano estratégico[195], iniciou um vasto plano de remoção. Entre 2009 e 2015, foram mais de 80 mil pessoas forçadas a sair de seus locais de moradia. Sendo grande parcela destas, retiradas das áreas onde mantinham suas relações sociais, afetivas e de trabalho para migrar a condomínios do PMCMV nas regiões mais periféricas da cidade (Figura 25).

Figura 25 – Mapa de reassentamento no Rio de Janeiro (2009-2012)



Fonte: (FAULHABER, 2015)

Embora a remoção dos territórios populares no Rio de Janeiro não seja um fenômeno recente - muito pelo contrário, recorrente na histórica da apropriação urbana carioca e marcante nos principais processos de grande reformulação da

[194] "A falta de planejamento e fiscalização traz prejuízos intangíveis e imprevisíveis. As encostas de mata nativa, vista tão farta, tão bonita e valorizada na cidade foram e ainda são abruptamente transformadas do dia para a noite, por ocupações irregulares. O ônus fica exclusivamente para os moradores das moradias formais, que veem seu patrimônio perder valor e liquidez sem que nada possam fazer." - "O valor da vista de uma cidade cinematográfica" – Jornal O Globo – 10/05/2015

[195] O Plano Estratégico do Rio de Janeiro 2012-2016 propõe a redução de 5% das áreas de favela no município.

paisagem da cidade (como nas gestões de Pereira Passos, Carlos Lacerda e Negrão de Lima)[196] - a retomada incisiva deste modelo de desenvolvimento, em contraposição às experiências de urbanização durante a década 1990, expõe novamente uma estratégia agressiva do mercado imobiliário - a forma mais clara de acumulação por despossessão.

Coincidentemente, dentre os bairros que tiveram os maiores índices de valorização imobiliária nos últimos anos, estão exatamente aqueles que tiveram também a maior quantidade de famílias removidas nas áreas de favelas, como Madureira, Gamboa e Tijuca. Por outro lado, a zona oeste que recebeu o maior contingente de pessoas reassentadas, apresenta também os maiores índices de produção imobiliária. Ou seja, as remoções promovidas pela prefeitura além de viabilizar a elevação dos preços imobiliários e os lucros privados nas localidades próximas as intervenções de retirada, ampliou a malha urbana da cidade e fomentou um novo fluxo de incorporação, novamente gerando altos ganhos de capital para o construtor, que em muitos casos também representam os proprietários fundiários.

4.4 O desenvolvimento desigual como estratégia

A coordenação dos capitalistas imobiliários, em um padrão oligopolizado, junto ao Estado, faz com que a dinâmica espacial do movimento de valorização imobiliária por parte do grande capital incorporador reflita a própria dinâmica de estruturação intraurbana (ABRAMO, 1988). O desenvolvimento geográfico desigual[197], sob as mais variadas escalas, passa a ser além de uma resultante, a condição para a reprodução do capital imobiliário:

> as diferenciações geográficas então com frequência parecem ser o que elas realmente não são: meros residuais históricos em vez de aspectos ativamente reconstituídos dentro do modo de produção capitalista. Portanto, é importante reconhecer que a coerência territorial e regional, pelo menos parcialmente discernível dentro do capitalismo, é ativamente produzida em

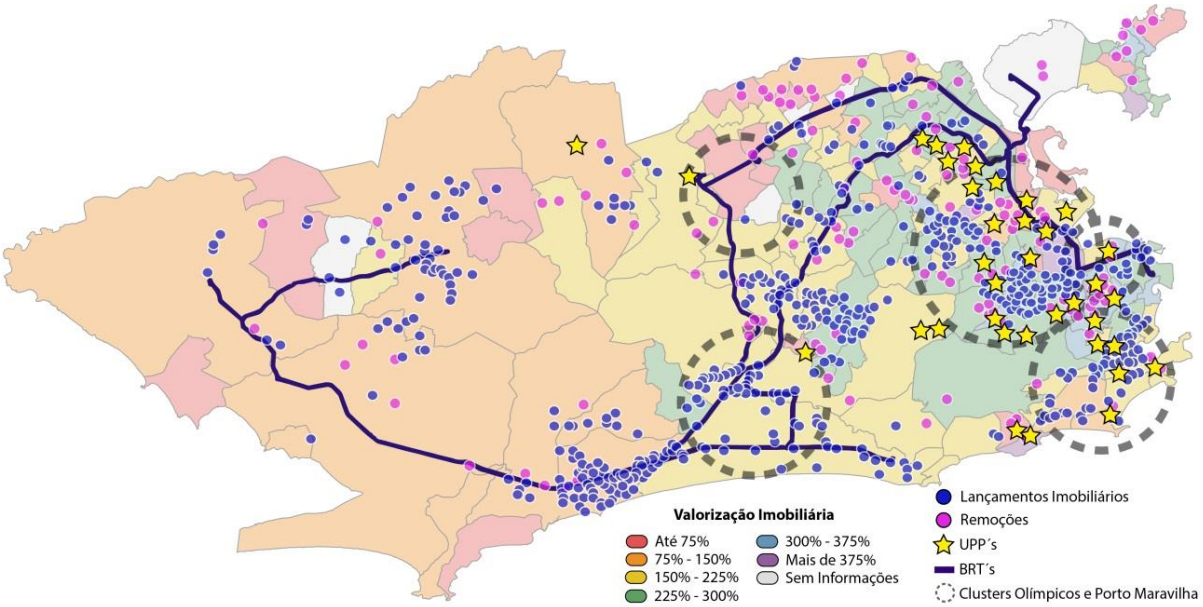
[196] Números aproximados de pessoas removidas por gestão: Pereira Passos (1902-1906): 20 mil; Carlos Lacerda (1961-1965) 30 mil; Negrão de Lima (1966-1971): 70 mil; Eduardo Paes (2009-2015): 80 mil. (FAULHABER, 2015)

[197] O desenvolvimento socioespacial desigual não é um estado transitório na direção do neoliberalismo puro. É por este motivo que o reconhecimento das geografias históricas complexas da neoliberalização não diz respeito somente à identificação de contingências excepcionais, mas é fundamental para o entendimento do próprio processo (PECK, 2010, p. 20)

> vez de passivamente recebida como uma concessão à "natureza" ou à história. (HARVEY, 2013, p. 410)

A criação ou ressignificação constante de novas frentes para produção do mercado imobiliário devem implicar necessariamente na evidenciação destas diferenças, cabendo a cada fragmento da cidade neoliberal o seu papel sobre a nova coerência territorial e de acumulação. O mapa abaixo evidencia um projeto de segregação socioespacial no qual o Estado foi um grande indutor deste processo cujas coincidências não são fruto do acaso. As regiões que mais valorizaram e concentraram lançamentos imobiliários são exatamente aquelas que receberam os maiores investimentos públicos.

Figura 26 – Mapa síntese: remoções, valorização, grandes intervenções e produção imobiliária (2009-2015)



Fonte: Elaboração do autor com base em informações da ADEMI/RJ, Fipe Zap e SMU.

***

Neste capítulo buscou-se desvelar as repercussões territoriais decorrentes da permanência do setor empresarial imobiliário no bloco de poder na cidade do Rio de Janeiro ao longo do tempo, e mais precisamente sob o contexto olímpico. Ao passo em que nos últimos anos a cidade vivenciou grandes transformações urbanísticas e um movimento de intensa valorização imobiliária, o desenvolvimento geográfico desigual continuou sendo premissa para reprodução dos agentes que orientam este processo.

jogo imobiliário
carioca
Sorte
Reves
Ponto de partida
Leblon
Vidigal
Jogos Olímpicos
BRT
Campo Grande
Vá para a prisão
Santa Cruz
Metrô Linha 4
Barra da Tijuca
Bolsa de Valores
Vargem Grande
Porto Maravilha
Doações de campanha
Gamboa
Minha Casa Minha Vida
Madureira
UPP
Remoções

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como podemos notar ao longo da pesquisa, o desenvolvimento da atividade imobiliária é recorrentemente acionado pelo modo de acumulação capitalista devido às particularidades do bem produzido e comercializado por ela. As especificidades do solo urbano como mercadoria e a formação do seu preço de caráter essencialmente especulativo, ao mesmo tempo em que são funcionais à reprodução incessante de riquezas, servem como um desvio ou repositório de capital excedente em variadas escalas. O capital pode encontrar no imobiliário e na manipulação do espaço a oportunidade de entrada ou de saída das crises, fundamentais para o desenvolvimento contínuo do sistema de acumulação.

A “grande transformação” da terra em mercadoria e a criação de novas fronteiras de acumulação, seja através da expansão urbana ou pela ressignificação de áreas já ocupadas, se tornaram condições para a permanente valorização dos capitais e a consequente extração de rendas por parte do mercado imobiliário. No entanto, nos últimos anos, outros elementos entraram na equação para compreender aumento expressivo dos índices de valorização imobiliária nas principais capitais brasileiras. A partir da entrada dos grandes grupos econômicos do setor imobiliário no circuito financeiro, o capital encontra outros mecanismos além da terra para exercer o movimento de valorização e desvalorização. Apesar deste fato, também não se deve cair em generalizações a respeito da atuação desta fração capitalista sobre a produção do ambiente urbano. No mercado imobiliário, cada segmento tem sua particularidade no que diz respeito aos seus regimes de produção e acumulação que podem por vezes ser complementares, mas que em muitos casos também são conflitantes. Ademais, cada grupo econômico possui estratégias diferenciadas que variam de acordo com processo histórico de sua constituição. Por exemplo, o modo de operação das empresas que seguem sob estruturas familiares podem ser completamente opostos àquelas mais inseridas na órbita financeira e de propriedade pulverizadas.

Além disso, no mercado imobiliário, assim como em outros segmentos econômicos, não se pressupõe apenas competição entre as empresas, mas também alianças. As entidades empresariais como CBIC e ADEMI, cumprem um papel fundamental na interlocução com o Estado, a mídia e entre as frações capitalistas. A

investigação acerca dos jogadores imobiliários, as relações intercapitalistas e seus aparelhos de hegemonia auxilia a compreensão sobre como são determinadas as politicas públicas que repercutem perante o processo de formação das cidades brasileiras.

A escolha de análise dos cinco grupos econômicos - Odebrecht, PDG, Carvalho Hosken, ECIA-Irmãos Araújo e Lopes - visou demonstrar as particularidades e as semelhanças dos variados agentes do mercado imobiliário. Evidenciar as diferenças de racionalidade entre o empreiteiro, o construtor, o incorporador, o loteador, o corretor, as empresas organizadas sob uma estrutura familiar ou as mais inseridas no mercado financeiro. Além disso, revelou como se constituem as associações entre estas companhias, os agentes do Estado e a mídia no Rio de Janeiro.

Entretanto, as considerações a respeito das empresas analisadas com mais profundidade, não devem ser necessariamente replicadas para outros grupos econômicos. A proposta da pesquisa foi mostrar a importância de se investigar a estrutura e a história destes agentes que constroem e comercializam o ambiente urbano e como isso define o padrão de desenvolvimento desigual das cidades brasileiras. As informações acerca das atividades destes agentes não costumam ser transparentes – nenhum jogador quer mostrar as cartas do jogo. No entanto, a opacidade de informações não pode ser considerada apenas um acaso, é mais um elemento que auxilia na perpetuação de poder. Ainda mais se levarmos em conta que o histórico de acumulação de alguns personagens do mercado imobiliário oriunda, exatamente, de processos de corrupção, grilagem e apropriação indevida de terras.

No caso do Rio de Janeiro esta investigação se torna ainda mais complexa, visto que a prefeitura da cidade se nega a dar transparência para diversos dados como o do IPTU, alegando sigilo fiscal. Desta forma, qualquer pesquisa a respeito das terras no Rio de janeiro deve passar pelos cartórios, os quais historicamente também estão estreitamente relacionados ao processo de grilagem de terras. Não existe interesse por parte dos cartórios em dar publicidade a estes documentos, uma vez que o sigilo também é uma maneira de manter poder sobre aquela informação.

Portanto, é negado ao próprio cidadão o conhecimento sobre quem são, de fato, os donos própria cidade em que vivem.

Neste mesmo propósito, os documentos das empresas registradas na JUCERJA também não podem ser considerados acessíveis. Diferentemente de outros estados que disponibilizam as informações pela internet, o governo do Rio de Janeiro cobra taxa extremamente elevadas para a visualização de contratos e dados que deveriam ser de interesse público, como a simples informação sobre quem são as pessoas físicas por trás das pessoas jurídicas.

Embora as empresas registradas na bolsa de valores aparentemente tenham uma maior transparência dos dados, uma vez que precisam demonstrar seus ativos para atrair potenciais investidores, a identificação sobre a propriedade das companhias continua sendo constantemente obscurecida por figuras jurídicas e financeiras, como os fundos de investimentos, os quais não podem revelar os seus verdadeiros possuidores do capital. Projetos de pesquisa como os "Proprietários do Brasil[198]" e "Eles Mandam[199]" são de suma importância para esclarecer a concentração do poder e os interesses particulares e familiares que orientam a decisão de investimento dos maiores grupos econômicos de atuação no país e consequentemente ditam o desenvolvimento capitalista brasileiro e a sua repercussão sobre a produção das nossas cidades.

No caso do Rio de Janeiro, a investigação acerca da formação do espaço urbano, assim como nas demais cidades capitalistas, demonstra que as alianças entre os agentes econômicos do mercado imobiliário e os governantes foram fundamentais para a estruturação do ambiente construído e a abertura de novas frentes de acumulação. Na capital fluminense, a partir da eleição de Cesar Maia, em 1992, os agentes privados ganharam ainda mais notoriedade e respaldo para a determinação das políticas públicas, cumprindo-se o receituário neoliberal e seus planos estratégicos. Embora o processo de disputa político-partidária envolva rompimentos e restaurações nas relações eleitorais, o fato é que o grupo que governa o Rio de Janeiro há mais de 20 anos guarda as mesmas origens. No entanto, mais do que personificar o projeto de cidade sobre algum governante, ou

[198] http://proprietariosdobrasil.org.br/
[199] http://elesmandam.reporterbrasil.org.br/

associa-lo simplesmente ao financiamento empresarial de campanhas, pode-se perceber que há um projeto semelhante em curso durante todo esse período. Os planos propostos há décadas no Rio Janeiro finalmente vêm se concretizando nos últimos anos em um contexto de alianças politicas e econômicas mais amplas, que possibilitaram a atração de investimentos para o município. Os Jogos Olímpicos serviram nesse contexto como um elemento aglutinador de todos estes fatores e agentes e, sobretudo, para dar legitimidade popular, através de forte atuação da mídia.

Diante desta forma de planejar, cada região na cidade assume um papel característico: a Barra da Tijuca e arredores deverão se consolidar como uma nova centralidade, cujas principais intervenções urbanísticas relacionadas a mobilidade confluem. Estes bairros, além de concentrarem parte significativa dos novos lançamentos imobiliários destinados aos segmentos de alta renda e classe-média, também vem atraindo uma grande quantidade de empreendimentos comerciais. Ao mesmo tempo, os bairros mais periféricos da zona oeste, como Campo Grande e Santa Cruz, vêm se consolidando como regiões predominantemente de baixa renda, com a ocupação promovida pelo PMCMV e a instalação do BRT TransOeste.

Próximos a Barra, os bairros de Vargem Pequena, Vargem Grande e Curicica foram os que mais receberam atenção do setor imobiliário nos últimos anos, induzidos pelo PEU das Vargens que transformou parte da região de características semi-rurais no novo canteiro de obras do município. Depois de muitas denúncias e mobilização da população local, a legislação está suspensa. No entanto, ainda tramita na câmara de vereadores um projeto de lei para criar uma OUC na região - as “Vargens Maravilha”, com o objetivo de fornecer novamente aos construtores parâmetros urbanísticos e edilícios atraentes aos seus investimentos. Outro fato relevante deste projeto é uso da OUC, instrumento do estatuto das cidades, para dar maior protagonismo aos agentes privados na gestão do solo urbano por meio de PPP’s.

Além das áreas mencionadas, destaca-se a Zona Norte e a Região Portuária como prováveis frentes de atuação do mercado imobiliário, regiões que apresentaram os maiores índices de valorização imobiliária nos últimos anos. Embora o número de licenciamentos no Porto Maravilha ainda seja considerado

incipiente, o poder municipal continua atuando fortemente para induzir a ocupação no local. O mesmo ocorre nos bairros da Zona Norte. Foram aprovados nos últimos anos, e ainda tramitam na Câmara Municipal, diversos projetos de lei para promover a atividade imobiliária nestas localidades que foram atendidas pelos BRT's.

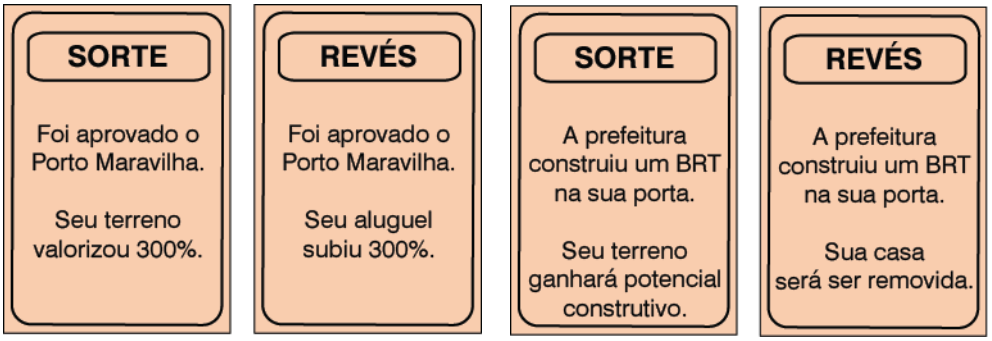
Ao passo em que se abrem diferentes frentes para a incorporação do capital imobiliário, outras portas se fecham para milhares de famílias cariocas. Desde 2009 cerca de 80 mil pessoas foram forçadamente removidas de suas casas no Rio de Janeiro, e outras milhares foram obrigadas também a se deslocar devido ao aumento vertiginoso do preço dos aluguéis. Neste contexto, a configuração territorial de uma cidade cada vez mais segredada e a expulsão dos indesejáveis voltam a tornar-se uma estratégia fundamental para reprodução de poder. A evidenciação das disparidades não são apenas contingências, mas o princípio básico da atuação do mercado de terras – a razão do capital imobiliário. Quanto maiores são diferenças, maiores serão as rendas.

***

Contudo, a legitimidade do projeto de cidade é exercida através de uma combinação entre força e consenso. Em 2013, a prefeitura do Rio de Janeiro criou e distribuiu para as escolas públicas o jogo "Banco imobiliário – Cidade Olímpica"[200]. Além de divulgar as obras e feitos da administração municipal, o intuito era naturalizar a concepção da cidade como uma mercadoria ou como espaço onde tudo poder ser negociado a fim de se obter lucro e renda. Na medida em que o jogador avança o seu pião para o espaço seguinte, poderá comprá-lo, vende-lo ou alugá-lo. Porém, nas cidades, diferentemente do tabuleiro, não podemos assumir que todos os jogadores têm condições iguais nesta disputa. Ou seja, entre os jogadores também não há sorte ou revés, há quem tenha a capacidade direta de intervir nos rumos da cidade, e outros que a sua única estratégia é a sobrevivência. Não por acaso a "sorte" de uns, pode significar o "revés" de outros.

[200] "No Rio, Paes distribui nas escolas "Banco Imobiliário" que exalta suas obras" – 22/02/2013 - http://educacao.uol.com.br/noticias/2013/02/22/prefeitura-do-rio-vai-distribuir-nas-escolas-banco-imobiliario-que-exalta-obras-de-paes.htm - visitado em 04/07/216.

Figura 27 – Sorte ou Revés: Jogo Imobiliário Carioca



Fonte: Elaboração do autor

Os processos vividos na cidade obviamente não podem ser resumidos em um tabuleiro, em ações e estruturas pré-determinadas. A formação do ambiente urbano é repleta de contradições e disputas. Nesse sentido, a pesquisa serve apenas para mostrar possíveis mecanismos de investigação que auxiliem a compreensão sobre quais bases são feitas estas disputas e quem dita as regras, ainda que elas sejam mutáveis.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. **A dinâmica imobiliária:** elementos para o entendimento da espacialidade urbana. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional)– Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro,1988.

ABRAMO, Pedro. A Regulação Urbana e o Regime Urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital. **Ensaios FEE**, Porto Alegre, n. 16, p. 510-555, 1995.

ALMEIDA, Roberto Shmidt. Alternativas de produção imobiliária em grandes centros urbanos: o exemplo do Rio de Janeiro. In: VALLADARES, L. **Repensando a habitação no Brasil**. Rio de Janeiro: Zahar, 1982. p. 169-199.

ARANTES, Otília. Uma estratégia fatal: A cultura nas novas gestões urbanas. In: ARANTES, Otília.; VAINER, Carlos.; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos**. Petróples: Vozes, 2000.

BOTELHO, Adriano. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário:** Uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

BRENNER, Neil.; PECK, Jamie.; THEODORE, Nik. Após a neoliberalização? **Cadernos Metrópole**, v. 14, n. 27, p. 15-39, 2012.

CALVINO, Italo. **A Especulação Imobiliária**. São Paulo: Companhia das Letras, 2011.

CAMPOS, Pedro Henrique Pedreira. **A Ditadura dos Empreiteiros:** as empresas nacionais de construção pesada, suas formas associativas e o Estado ditatorial brasileiro, 1964-1985. Tese (Doutorado em História) - Instituto de Ciências Humanas e Filosofia, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2012.

CAPEL, Horacio. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografía**, Barcelona, v. VII, n. 1-2, p. 19-56, 1974.

CARDOSO, Adauto Lucio. O espaço do capital: A Barra da Tijuca e a grande promoção imobiliária. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Produção Imobiliária e uso do solo urbano:** estudos das relações entre capital e propriedade. Rio de Janeiro: IPPUR/ UFRJ, v. 2, 1987. p. 211-424.

CECILIO, Marco Bulhões. **Fernand Braudel no mundo contemporâneo e a acumulação acelerada de riquezas:** economia de mercado e capitalismo como opostos? Dissertação (Mestrado em Economia Política Internacional) - Instituto de Economia / Núcleo de Estudos Internacionais, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2012.

CLICHEVSKY, Nora. El mercado de tierras en el área de expansión de Buenos Aires. Su funcionamiento e incidencia sobre los sectores populares (1943-1973). **Revista Interamericana de Planificación**, Bogotá, v. IX, n. 33, p. 98-131, 1975.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 3. ed. Rio de Janeiro: Ática, 1995.

COSENTINO, Renato. **Barra da Tijuca e o projeto olímpico:** a cidade do capital. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional)–Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2015.

DAIN, Sulamis; LESSA, Carlos. Capitalismo Associado: Algumas referências para o tema Estado e desenvolvimento. In: BELLUZZO, Luis. Gonzaga; COUTINHO, Renata. **Desenvolvimento capitalista no Brasil:** Ensaios sobre a crise. São Paulo: Brasiliense, 1983. p. 214-228.

DEBORD, Guy. **A Sociedade do espetáculo**. [S.l.]: eBooksBrasil.com, 2003.

FAULHABER, Lucas; Azevedo, Lena. **SMH 2016:** Remoções no Rio de Janeiro Olímpico. Rio de Janeiro: Mórula, 2015.

FIORI, José. Luis. **História, estratégia e desenvolvimento:** para uma geopolítica do capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2014.

FIX, Mariana de Azevedo Barreto. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) - Instuto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

GONÇALVES, Reinaldo. Grupos econômicos: uma análise conceitual e teórica. **Revista brasileira**, Rio de Janeiro, v. 4, n. 4, p. 489-656, out./dez. 1991.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: HUCITEC, 1980.

HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaços e Debates**, São Paulo, v. II, n. 6, p. 6-35, jun/set 1982.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. 1. ed. Sao Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

HIRT, Carla. A territorialidade do capitalismo brasileiro: um olhar a partir do BNDES. **XV ENANPUR**, Recife, 2013.

HIRT, Carla. O BNDES, o desenvolvimento e o grande capital nacional: uma análise escalar e territorial. **Revista de Geografia (UFPE)**, Recife, v. 31, n. 2, p. 139-167, 2014.

HOLSTON, James. “Legalizando o ilegal: propriedade e usurpação no Brasil. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, v. 21, fevereiro 1993.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Tradução de Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. 4. ed. Paris: Éditions Anthropos, 2000.

LOGAN, John.; MOLOTCH, Harvey. **Urban Fortunes:** the political economy of place. University of California: [s.n.], 1987.

MAGALHÃES, Felipe Nunes Coelho. **O neoliberalismo e a produção do espaço na metrópole:** subjetividades, insurgências e redes na economia política da urbanização contemporânea. Tese (Doutorado em Geografia) - Instituto de Geociências, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2015.

MARICATO, Ermínia. A terra é um nó, na sociedade brasileira… também nas cidades. **Cultura Voze**, Petrópolis, 93, n. 6, 1999. 7-22.

MARICATO, Ermínia. Globalização e Política Urbana na Periferia do Capitalismo. **Revista VeraCidade**, v. IV, n. 4, março 2009.

MENDONÇA, Sonia Regina de. O Estado Ampliado como Ferramenta Metodológica. **Marx e o Marxismo**, v. 2, n. 2, p. 27-43, jan/jul 2014.

MIELE, Sávio Augusto de Freitas. **O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo**. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

OLIVEIRA, Francisco. **Crítica à razão dualista:** O ornitorrinco. São Paulo: Boitempo, 2003.

PAIVA, Cláudio Cesar de **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo:** a irracionalidade em processo. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) - Instuto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2007.

PECHMAN, Robert Moses. Formação histórica da estrutura fundiária na Barra da Tijuca e Zona Oeste do Rio de Janeiro. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz **Promoção Imobiliária e uso do solo urbano:** estudo das relações entre capital e propriedade. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, v. 2, 1987. p. 1-209.

PECK, Jamie. **Constructions of neoliberal reason**. [S.l.]: Oxford Univerty Press, 2010.

PECK, Jamie.; TICKELL, Adam. Neoliberalizing space. **Antipode**, n. 34, p. 380-404, 2002.

PEREIRA, Alvaro Luis dos Santos. **Intervenções em centros urbanos e conflitos distributivos:** modelos regulatórios, circuitos de valorização e estratégias discursivas. Tese (Doutorado em Direito) Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

PINTO, Eduardo Costa; TEIXEIRA, Rodrigo Alves. A economia política dos governos FHC, Lula e Dilma: dominância financeira, bloco no poder e desenvolvimento econômico. **Economia e Sociedade,** Campinas, v. 21, p. 909-941, dezembro 2012.

POLANYI, Karl. **A grande transformação:** As origens de nossa época. 2. ed. Rio de Janeiro: Compus, 2000.

POULANTZAS, Nico. **Poder político e classes sociais**. São Paulo: Martins Fontes, 1977.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. In: SILVA, L. A. Machado da. **Solo urbano:** Tópicos sobre o uso da terra. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982. p. 29-47.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. A formação do capital de incorporação: trajetória histórica da habitação no Rio De Janeiro. **IV ENANPUR**, Salvador, 1991. 471-480.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Notas sobre a renda da terra urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, v. 7, n. 1, p. 43-66, abril 1993.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**. [S.l.]: Civilização Brasileira, 1997.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz.; JUNIOR, Orlando Alves dos Santos. Governança empreendedorista e megaeventos esportivos: reflexões em torno da experiência brasileira. **O Social em Questão**, Rio de Janeiro, v. 16, n. 29, p. 23-42, 2013.

ROYER, Luciana. O. **Financeirização da política habitacional:** limites e perspectivas. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Reestruturação do setor imobiliário e mudanças no padrão espacial de reprodução do capital: a produção imobiliária como elemento central na reconfiguração das cidades brasileiras. **Anais ENANPUR**, Recife, 2013.

SANFELICI, Daniel de Melo. **A metrópole sob o ritmo das finanças:** implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

SANHEZ, Fernanda.; BROUDEHOUX, Anne-Marie. 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.

SARUE, Betina. **Grandes projetos urbanos e a governança de metrópoles:** o caso do Porto Maravilha do Rio de Janeiro. Dissertação (Mestrado em Ciência Política) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

SHIMBO, Lucia Zanin. Os mercados da habitação social no brasil: articulando política habitacional, setor imobiliário e construção civil. **Anais ENANPUR**, Recife, 2013.

SILVA, Carlos Alberto F. da. A promoção imobiliária recente no município do Rio de Janeiro. **Revista Território**, Rio de Janeiro, v. 1, n. 1, p. 43-57, Julho 1996.

SMOLKA, Martin. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, jan/abr 1987. 41-78.

SMU. **Evolução da ocupação e uso do solo 2009-2013**. Secretaria Municipal de Urbanismo. Rio de Janeiro. 2014.

TOPALOV, Christian. **La urbanización capitalista:** algunos elementos para su análisis. México: Edicol, 1979.

VAINER, Carlos. Cidade de Exceção: reflexões a partir do Rio de Janeiro. **XIV Encontro Nacional da ANPUR**, Rio de Janeiro, 2011.

VERÍSSIMO, Antonio Augusto. **Parcelamento do solo na cidade do Rio de Janeiro:** Um estudo sobre a produção informal da década de 40 aos anos 90. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional)–Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2005.

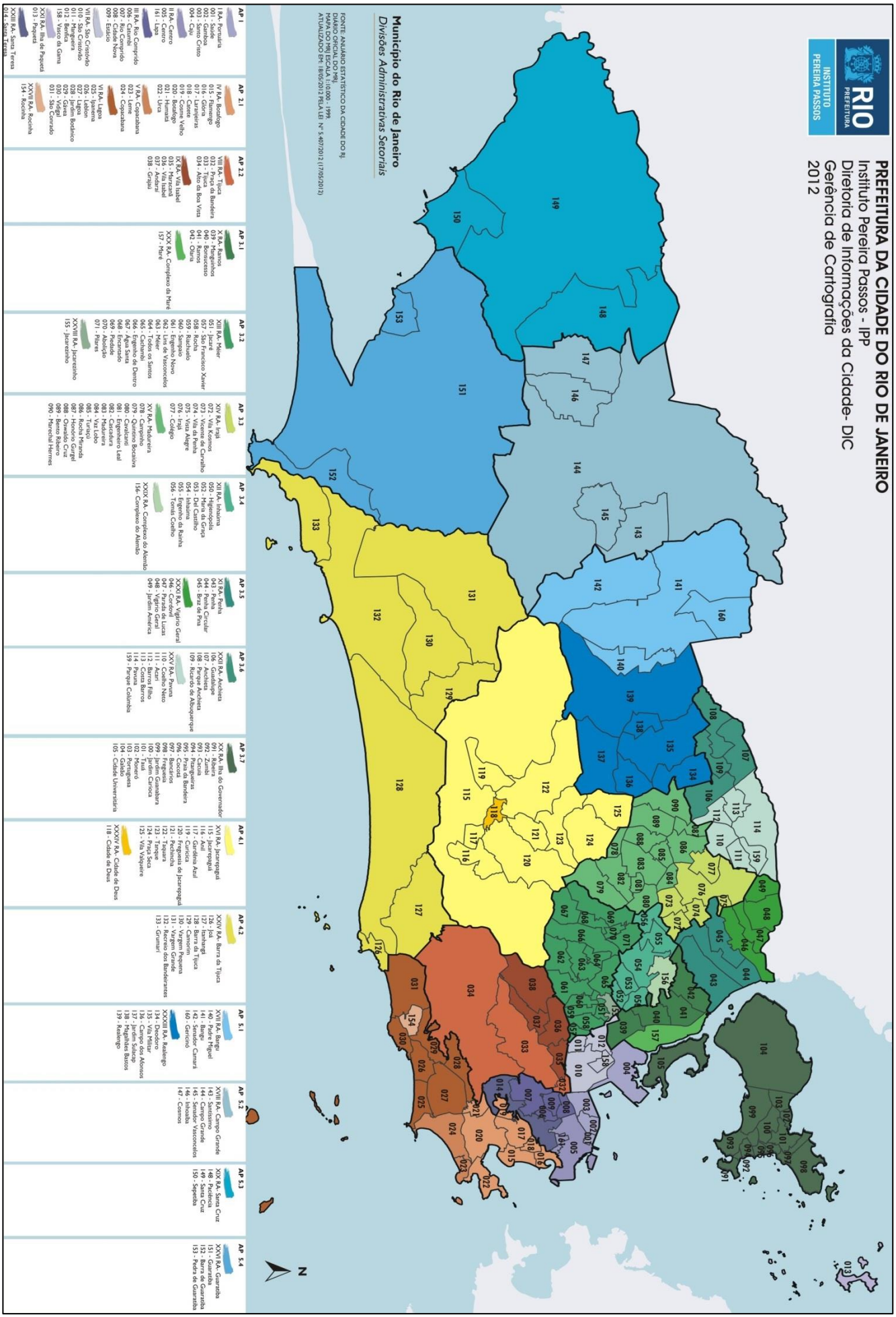
VILAÇA, Flavio. **O que todo o cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global, 1986.

WACQUANT, Loic. Três etapas para uma antropologia histórica do Neoliberalismo realmente existente. **Caderno CRH**, Salvador, v. 25, n. 66, p. 505-518, Dezembro 2012.

WERNECK, Mariana da Gama e Silva. **Porto Maravilha:** agentes, coalizões de poder e neoliberalização no Rio de Janeiro. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional)–Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2016.

XAVIER, Priscila Oliveira. **Do Porto ao Porto Maravilha:** considerações sobre os discursos que (re)criam a cidade. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional)–Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2012.

ANEXOS


PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Instituto Pereira Passos - IPP
Diretoria de Informações da Cidade- DIC
Gerência de Cartografia
2012
RIO PREFEITURA
INSTITUTO PEREIRA PASSOS
Município do Rio de Janeiro
Divisões Administrativas Setoriais
FONTE: ANUÁRIO ESTATÍSTICO DA CIDADE DO RJ.
DATUM: SIRGAS2000 / UTM Zona 23S
MAPA DO MRJ ESCALA 1:10.000 - 1999
ATUALIZADO EM: 18/05/2012 PELA LEI Nº 5.407/2012 (17/05/2012)
AP 1
I RA- Portuária
II RA- Centro
003 - Santa Teresa
003 - Santo Cristo
004 - Caju
III RA- Rio Comprido
005 - Catumbi
006 - Rio Comprido
008 - Cidade Nova
009 - Estácio
VII RA- São Cristóvão
010 - São Cristóvão
012 - Benfica
158 - Vasco da Gama
XXI RA- Ilha de Paquetá
013 - Paquetá
XXIII RA- Santa Teresa
014 - Santa Teresa
AP 2.1
IV RA- Botafogo
015 - Flamengo
016 - Botafogo
017 - Laranjeiras
018 - Catete
019 - Cosme Velho
020 - Botafogo
021 - Humaitá
022 - Urca
161 - Lapa
VI RA- Copacabana
023 - Leme
024 - Copacabana
VII RA- Lagoa
025 - Ipanema
026 - Leblon
027 - Lagoa
028 - Jardim Botânico
029 - Gávea
030 - Vidigal
031 - São Conrado
XXII RA- Rocinha
154 - Rocinha
AP 2.2
VIII RA- Tijuca
032 - Praça da Bandeira
033 - Tijuca
034 - Alto da Boa Vista
IX RA- Vila Isabel
035 - Maracanã
036 - Vila Isabel
037 - Andaraí
038 - Grajaú
AP 3.1
X RA- Ramos
039 - Manguinhos
040 - Bonsucesso
041 - Ramos
042 - Olaria
XXX RA- Complexo da Maré
157 - Maré
AP 3.2
XIII RA- Méier
043 - Jacaré
044 - Méier
045 - Engenho de Dentro
046 - Engenho Novo
060 - Sampaio
061 - Engenho Novo
062 - Lins de Vasconcelos
063 - Todos os Santos
064 - Todos os Santos
065 - Cachambi
066 - Engenho de Dentro
067 - Água Santa
068 - Piedade
069 - Piedade
070 - Abolição
071 - Pilares
XXVIII RA- Jacarezinho
155 - Jacarezinho
AP 3.3
XIV RA- Irajá
072 - Vila Kosmos
073 - Vicente de Carvalho
074 - Vila Cosmos
075 - Vista Alegre
076 - Irajá
077 - Colégio
XV RA- Madureira
078 - Campinho
079 - Quintino Bocaiúva
080 - Cavalcanti
081 - Engenho de Dentro
082 - Madureira
083 - Madureira
084 - Vaz Lobo
085 - Turiaçu
086 - Rocha Miranda
087 - Rocha Miranda
088 - Oswaldo Cruz
089 - Bento Ribeiro
090 - Marechal Hermes
AP 3.4
XII RA- Inhaúma
050 - Higienópolis
051 - Inhaúma
052 - Del Castilho
053 - Pavuna
054 - Inhaúma
055 - Engenho da Rainha
056 - Tomás Coelho
XXIX RA- Complexo do Alemão
156- Complexo do Alemão
AP 3.5
XI RA- Penha
057 - Penha
044 - Penha Circular
045 - Braz de Pina
XXXI RA- Vigário Geral
046 - Cordovil
047 - Parada de Lucas
048 - Vigário Geral
049 - Jardim América
AP 3.6
XXII RA- Anchieta
050 - Guadalupe
107 - Anchieta
108 - Parque Anchieta
109 - Ricardo de Albuquerque
XXV RA- Pavuna
110 - Coelho Neto
111 - Acari
112 - Barros Filho
113 - Costa Barros
114 - Pavuna
159 - Parque Colúmbia
AP 3.7
XX RA- Ilha do Governador
097 - Ramos
092 - Zumbi
093 - Cacuia
094 - Pitangueiras
095 - Praia da Bandeira
096 - Cocotá
097 - Bancários
098 - Freguesia
099 - Jardim Guanabara
100 - Jardim Carioca
101 - Tauá
102 - Portuguesa
104 - Galeão
105 - Cidade Universitária
AP 4.1
XVI RA- Jacarepaguá
115 - Jacarepaguá
116 - Anil
117 - Curicica Azul
118 - Gardenia Azul
119 - Curicica
120 - Freguesia de Jacarepaguá
121 - Pechincha
122 - Taquara
123 - Tanque
124 - Praça Seca
125 - Vila Valqueire
XXXIV RA- Cidade de Deus
118 - Cidade de Deus
AP 4.2
XXIV RA- Barra da Tijuca
126 - Joá
127 - Itanhangá
128 - Barra da Tijuca
129 - Camorim
130 - Vargem Pequena
131 - Vargem Grande
132 - Recreio dos Bandeirantes
133 - Grumari
AP 5.1
XVII RA- Bangu
140 - Padre Miguel
141 - Bangu
142 - Senador Camará
146 - Inhoaíba
147 - Cosmos
XXXIII RA- Realengo
134 - Gericinó
135 - Vila Militar
136 - Campo dos Afonsos
137 - Jardim Sulacap
138 - Magalhães Bastos
139 - Realengo
AP 5.2
XVIII RA- Campo Grande
143 - Santíssimo
144 - Campo Grande
145 - Senador Vasconcelos
156 - Sepetiba
AP 5.3
XIX RA- Santa Cruz
148 - Paciência
149 - Santa Cruz
150 - Sepetiba
AP 5.4
XXVI RA- Guaratiba
151 - Guaratiba
152 - Barra de Guaratiba
153 - Pedra de Guaratiba
N