CRISTINA WEHBA

**Novas Relações de Produção Imobiliária na Metrópole do Século XXI:
Odebrecht, Água Espraiada e o Parque da Cidade em São Paulo**

Dissertação apresentada à Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade de
São Paulo para a obtenção do título de
Mestre.

Área de Concentração: Planejamento Urbano
e Regional

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Maria Beatriz Cruz
Rufino

São Paulo

2018

EXEMPLAR REVISADO E ALTERADO EM RELAÇÃO À VERSÃO ORIGINAL, SOB
RESPONSABILIDADE DA AUTORA E ANUÊNCIA DA ORIENTADORA.

A versão original, em formato digital, ficará arquivada na Biblioteca da Faculdade.

São Paulo, 02 de Junho de 2018.

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

E-MAIL DA AUTORA: cristina.wehba@gmail.com

Catálogo na Publicação
Serviço Técnico de Biblioteca
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Wehba, Cristina

Novas relações de Produção Imobiliária na Metrópole do Século XXI: Odebrecht, Água Espraiada e o Parque Da Cidade em São Paulo / Cristina Wehba; orientador Maria Beatriz Cruz Rufino. - São Paulo, 2018. 169 p..

Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Área de concentração: Planejamento Urbano e Regional

1. Produção Imobiliária. 2. Reestruturação Imobiliária. 3. Reestruturação Urbana. 4. Odebrecht. 5. Empreiteiras. 6. Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. I. Rufino, Maria Beatriz Cruz, orient. II. Título.

Nome: WEHBA, Cristina.

Título: Novas relações de Produção Imobiliária na Metrópole do Século XXI: Odebrecht, Água Espreada e o Parque da Cidade em São Paulo.

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para a obtenção do título de Mestre.

Aprovado em: 23/04/2018

Banca Examinadora

Prof. Dr. Maria Beatriz Cruz Rufino

Instituição: FAU USP

Julgamento: Aprovada

Prof. Dr. Mariana de Azevedo Barreto Fix

Instituição: UNICAMP- Externo

Julgamento: Aprovada

Prof. Dr. Daniel de Mello Sanfelici

Instituição: UFF – Externo

Julgamento: Aprovada

Ao meu filho Ian.

Este trabalho foi realizado com o apoio da CAPES (Coordenação de Aperfeiçoamento Pessoal de Nível Superior) desde março de 2017.

Agradecimentos

À orientadora deste mestrado, Prof^a. Dr^a. Maria Beatriz Cruz Rufino, pela dedicação, pelo aprendizado acadêmico e, além, por seu amor à docência e à pesquisa demonstrados durante todo o período do trabalho;

Ao Prof. Dr. Paulo Cesar Xavier Pereira, pelo instigante contato inicial com o universo da pesquisa acadêmica e por todo apoio e incentivo. Também, pelas importantes contribuições e aportes ao longo do trabalho e na banca de qualificação. E pelas discussões sempre interessantes em diversas ocasiões;

A todos os professores e colegas que colaboraram com a pesquisa durante as disciplinas cursadas na FAU USP pelas discussões enriquecedoras, especialmente à Vanessa por sua colaboração com o acesso à documentação;

Aos colegas que compartilharam a orientação e compartilham pesquisas, por trazerem importantes discussões;

Aos funcionários da FAU Maranhão e FAU USP, pela disponibilidade;

Ao Prof. Dr. Eduardo Cusce Nobre, pelas contribuições na banca de qualificação;

Aos meus entrevistados do setor público e privado, pelos conhecimentos compartilhados;

Aos professores da disciplina introdutória de Planejamento Urbano na FAU USP, pela rica primeira experiência em docência durante a realização do PAE: Maria de Lourdes Zuquim, Ana Barone, Nabil Bonduki, Eduardo Nobre e Beatriz Rufino.

Ao meu marido e ao meu filho, por sentirem sempre a minha falta nos períodos de ausência.

RESUMO

WEHBA, Cristina. **Novas Relações de Produção Imobiliária na Metrópole do Século XXI: Odebrecht, Água Espraiada e o Parque da Cidade em São Paulo**. 2018. 169 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.

Esta dissertação se desenvolve sobre o tema das transformações nas relações de produção imobiliária causadas pelo forte processo de centralização de capitais que atinge o setor a partir de meados da primeira década do século XXI. Tem como objetivo ampliar o conhecimento sobre um aspecto pouco estudado destes processos, que é o aumento dos investimentos na produção imobiliária por parte dos maiores grupos empresariais brasileiros com tradição no desenvolvimento de obras de infraestrutura (empreiteiras), que intensificam sua atividade imobiliária no período recente por considerarem que este novo cenário de crescimento da economia e do setor oferece grandes potencialidades de negócios, atrelando esta ampliação ao aumento dos investimentos em infraestruturas no país. Estas novas relações foram investigadas a partir da análise das especificidades da produção da OR Realizações imobiliárias (OR) - braço imobiliário das organizações Odebrecht criado em 2007 - na cidade de São Paulo, com foco principal no estudo de caso do empreendimento Parque da Cidade, um conjunto multiuso com valor geral de vendas (VGV) estimado em quatro bilhões de Reais em construção em um terreno de oitenta mil metros quadrados na região da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE). Primeiro, reflete sobre as condições que levaram à criação da OR e sua influência nas transformações do setor. Depois, analisa as características da atuação da Odebrecht dentro da OUCAE, destacando a aposta imobiliária desta empresa no setor Chucri Zaidan e suas relações com a produção mais geral do espaço em obras civis realizadas pela Odebrecht na área. Finalmente, busca compreender o impacto dos processos de reestruturação imobiliária e reestruturação urbana na produção imobiliária e a sua forma predominante, ou seja, as transformações na forma condomínio.

Palavras Chave: Produção Imobiliária, Reestruturação Imobiliária, Reestruturação Urbana, Odebrecht, Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

ABSTRACT

WEHBA, Cristina. **New Real Estate Production Relations in the 21st Century Metropolis: Odebrecht, Água Espraiada and Parque da Cidade in São Paulo.** 2018. 169 f. Dissertation (master's degree in Urban Planning) - Faculty of Architecture and Urbanism, University of São Paulo, São Paulo, 2018.

This dissertation develops on the theme of the transformations in the relations of real estate production caused by the strong process of centralization of capitals that reaches the sector from the middle of the first decade of the 21st century. Its objective is to increase the knowledge about a less studied aspect of these processes, which is the increase in investments in real estate production by the largest Brazilian business groups with tradition in the development of infrastructure works (contractors), which intensify their real estate activity in the recent period considering that this new scenario of growth of the economy and the sector offers great potential of business, linking this expansion to the increase of investments in infrastructures in the country. These new relationships were investigated from the analysis of the specificities of the production of OR Realizações Imobiliárias (OR) - the real estate arm of the Odebrecht organizations created in 2007 - in the city of São Paulo, with a main focus on the case study of the Parque da Cidade project, a multifunctional development set with general sales value estimated at four billion Reais, under construction in an area of eighty thousand square meters in the region of the Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE). First, it reflects on the conditions that led to OR creation and its influence on the transformations of the sector. Then, analyses the characteristics of Odebrecht's activities within OUCAE, highlighting the company's real estate betting in the Chucuri Zaidan sector and its relations with Odebrecht's more general production of civil works in the area. Finally, it seeks to understand the impact of the processes of real estate restructuring and urban restructuring on real estate production and its predominant form, that is, the transformations in the condominium form.

Keywords: Real Estate Production, Real Estate Restructuring, Urban Restructuring, Odebrecht, Operação Urbana Água Espraiada.

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Família Odebrecht.	31
Figura 2 - Trajetória de implantação do braço imobiliário da Odebrecht.	41
Figura 3 - Estratégias de localização de empreendimentos imobiliários da OR.	43
Figura 4 - Reserva do Paiva. Mapa do conjunto.	44
Figura 5 - Ponte de acesso ao Reserva do Paiva construída por PPP viária.....	44
Figura 6 - Bairro Planejado Jardins Mangueiral. PPP de Habitação em Brasília.....	46
Figura 7 - Ilha Pura: Odebrecht e Carvalho Hosken	46
Figura 9 - Conjunto LED Barra Funda, na Operação Urbana Água Branca.	63
Figura 10 - Implantação do conjunto do RSVP e Praça São Paulo.....	63
Figura 11 - Imagem do RSVP/Praça São Paulo.	64
Figura 12 - Empreendimento LED Barra Funda, na Operação Urbana Água Branca.	64
Figura 13 - Mudança na Paisagem.	77
Figura 14 - Histórico de Valores OUCFL para CEPAC	78
Figura 15 - Histórico de Valores OUCAE para CEPAC.....	78
Figura 16 - Estoque consumido de CEPAC por setor da operação em 02/2017.....	82
Figura 17 - Imagem aérea do perímetro da OUCAE.....	84
Figura 18 - Destaque do parcelamento do setor Chucrí Zaidan	84
Figura 19 - Percepção do mercado sobre o setor Chucrí Zaidan.....	85
Figura 20 - Plano Urbanístico para o Setor Chucrí Zaidan.	88
Figura 21 - arrecadação com CEPACs por setor da OUCAE	89
Figura 22 - Organização das licitações de obras e de HIS.	93
Figura 23 - Situação da construção de HIS na OUCAE.....	99
Figura 24 - Vista das torres corporativas do Parque da Cidade.....	101

Figura 25 - Imagem do estande de vendas do Parque da Cidade, por ocasião do lançamento da primeira fase do projeto.	105
Figura 26 - Mapeamento dos empreendimentos do programa Climate Positive	107
Figura 27 - Vista das torres C1 e C2 desde de o shopping	114
Figura 28 - Implantação por setores do Parque da Cidade.	120
Figura 29 - Imagem ilustrativa da torre hoteleira do conjunto.	122
Figura 30 - Imagem de divulgação do Shopping Parque da Cidade	123
Figura 31 - Torre A2 e Shopping vistos da rua interna nas torres C1 e C2	124
Figura 32 - Entrada do Shopping	124
Figura 33 - Estrutura societária da Holding Odebrecht em 2011	130
Figura 34 - Estação da CPTM existente e projeto de sua ampliação	140
Figura 35 - Peça publicitária do Parque da Cidade	142

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Cronologia das empresas de incorporação das grandes empreiteiras	37
Tabela 2 - valorização comparando empreendimentos comuns com “bairros Planejados.	80
Tabela 3 - Intervenções e valores das obras vinculadas à %a distribuição de CEPAC da OUCAE.....	90
Tabela 4 - Histórico de leilões OUCAE posição em 22/12/2017.	91
Tabela 5 - Quadro de áreas do Parque da Cidade	119
Tabela 6 - Subdivisões do Parque da Cidade	121

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1 - Participação das grandes empresas na OUCAE.....	57
Mapa 2 - Espacialização dos empreendimentos OR em SP por preço do empreendimento....	59
Mapa 3 - Empreendimentos na OUCAE e OUCFL de 2006 a 2013 por área total do empreendimento.	79
Mapa 4 - Ilustrações dos conjuntos da OR na OUCAE	95
Mapa 5 - Situação da área da OUCAE em relação ao centro do município de São Paulo.....	111
Mapa 6 - Localização do Parque da Cidade	112
Mapa 7 - Relação entre adesões privadas (ano) e obras públicas (valor).....	140

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	17
CAPITULO 01	
TRANSFORMAÇÕES NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA METRÓPOLE DO SÉCULO XXI:	
INFRAESTRUTURA E FINANÇAS	29
INTRODUÇÃO	31
1.1. GRANDES EMPREITEIRAS QUE SE TORNAM INCORPORADORAS E A OR REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS	34
1.2. CENTRALIZAÇÃO DO CAPITAL E REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL DO SÉCULO XXI	47
1.3. AS ESPECIFICIDADES DA PRODUÇÃO DA OR NA METRÓPOLE DE SÃO PAULO	57
NOTAS FINAIS	65
CAPITULO 02	
CONTRADIÇÕES DO PLANEJAMENTO URBANO NO CONTEXTO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA	
FINANCEIRIZADA: ODEBRECHT E ÁGUA ESPRAIADA.....	67
INTRODUÇÃO	69
2.1. PROJETOS DE REESTRUTURAÇÃO URBANA COMO FRONTEIRAS DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: OPERAÇÕES	
URBANAS EM SÃO PAULO E O CASO DA ÁGUA ESPRAIADA.....	74
2.2. O AVANÇO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA E A APOSTA NO SETOR CHUCRI ZAIDAN	
COMO MODELO DE REESTRUTURAÇÃO URBANA	81
2.3. A ODEBRECHT COMO EMPREITEIRA, CONSTRUTORA E INCORPORADORA NA OUCAE.....	93
NOTAS FINAIS	98
CAPITULO 03	
PARQUE DA CIDADE: REDEFININDO AS ESTRATÉGIAS DE ACUMULAÇÃO IMOBILIÁRIA	103
INTRODUÇÃO	105
3.1 CONCEPÇÃO DO PARQUE DA CIDADE: A TRANSFORMAÇÃO DA FORMA CONDOMÍNIO E A DIFERENCIAÇÃO DOS	
ESPAÇOS DA METRÓPOLE.....	109
3.2 FINANCIAMENTO E FINANCEIRIZAÇÃO DO PARQUE DA CIDADE.....	125

3.3. INFRAESTRUTURA E RENDA NA PRODUÇÃO DE UM NOVO PATAMAR DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	137
NOTAS FINAIS.....	142
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	145
REFERÊNCIAS	154
ANEXOS	163
ANEXO A - LISTA DE ENTREVISTADOS	163
ANEXO B - ANEXOS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DO PARQUE DA CIDADE.....	164
ANEXO C - DETALHAMENTO DOS MAPAS	169

Apresentação

Desde as últimas décadas do século XX e, principalmente, a partir do início do século XXI, no Brasil, a atividade imobiliária vem recebendo um aumento expressivo de investimentos que costuma ser explicado, em parte, pela globalização financeira (DE MATTOS, 2007) e pelos processos de reestruturação imobiliária (PEREIRA, 2005) que atingem o setor, desencadeando processos mais intensos de concentração e centralização do capital que alcançam e transformam as empresas brasileiras do ramo, se colocando como forma de organização predominante do capital sob domínio das finanças (LENCIONI, 2014; RUFINO, 2012).

Diversos estudos apontam para o período entre 2006 e 2007 como um ponto de inflexão neste processo, posto que nestes anos a estrutura de propriedade das empresas construtoras e incorporadoras passa por forte reorganização após conhecido processo de capitalização por via de oferta de suas ações na bolsa de valores de São Paulo (BM&FBovespa). Trata-se, ainda, de período favorável à intensificação da atividade imobiliária incentivada pela alteração do marco regulatório do setor, pela estabilidade da economia e pela disponibilidade de crédito facilitado tanto à produção quanto ao consumo (RUFINO, 2012; BOTELHO, 2007).

Esta pesquisa aborda um aspecto um pouco menos estudado dos processos de centralização do capital, que é o aumento dos investimentos na produção imobiliária¹ por parte dos maiores grupos empresariais brasileiros com tradição no desenvolvimento de obras de infraestrutura (empreiteiras), que intensificam sua atividade imobiliária no período recente por considerarem que este novo cenário de crescimento da economia e do setor oferece grandes potencialidades de negócios, atrelando esta ampliação ao período de grande de capitalização destes grupos empresariais com o aumento dos investimentos em infraestruturas no país². Estas incorporadoras vindas de empreiteiras se colocaram rapidamente na lista das maiores incorporadoras brasileiras, colaborando para este quadro

¹ O termo “produção imobiliária” é utilizado nesta pesquisa como sinônimo de “produção para mercado”, nos termos de PEREIRA, 2004 e JARAMILLO, 2010.

² As incorporadoras vindas das empreiteiras são um aspecto menos estudado dentro da área dos estudos urbanos e das transformações na produção imobiliária brasileira - ou seja, no contexto deste trabalho.

de enormes investimentos em negócios imobiliários durante o período de expansão do mercado.

Entendemos que a ampliação da atividade de incorporação imobiliária por parte dos grandes grupos de empreiteiras nacionais é estimulada, em parte, pela associação com o poder público através de instrumentos urbanísticos como as Operações Urbanas Consorciadas, propostas como forma de financiamento à reconfiguração de algumas áreas da cidade. Estes mecanismos, surgidos na década de 1990, ganham importância com o crescimento econômico e a reestruturação do setor imobiliário, se potencializando através de associações com a produção imobiliária intensificada.

“O instrumento só viria a deslanchar em 1995, quando a gestão Paulo Maluf (1993-1996) instituiu a Operação Urbana Faria Lima, propondo a extensão da avenida de mesmo nome em área nobre e valorizada da cidade. (...) A partir dessa experiência, foram criadas outras três operações urbanas: Água Branca (1995), Centro (1997) e Água Espraiada (2001)” (NOBRE, 2009: 205)

Neste cenário de transformações, tanto do setor privado quanto do planejamento urbano, se destacam empresas incorporadoras e construtoras de maior porte, capitalizadas, bem estruturadas financeiramente, e que apresentam níveis elevados de centralização e concentração de capital, posto que conseguem formatar arranjos financeiros inovadores e viabilizar grandes empreendimentos em grandes áreas, consolidando a relevância da participação dessas empresas - e do setor imobiliário como um todo - nos planos e políticas urbanas.

Estas transformações recentes que envolvem a produção da cidade foram investigadas nesta pesquisa a partir da análise das especificidades da produção da OR Realizações imobiliárias (OR) - braço imobiliário das organizações Odebrecht criado em 2007 - na cidade e São Paulo, com foco principal no estudo de caso do empreendimento Parque da Cidade, um conjunto multiuso com valor geral de vendas (VGV) estimado em quatro bilhões de Reais em construção em um terreno de oitenta mil metros quadrados na região da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE).

Empreendimentos deste porte e que mobilizam montantes elevados de investimento vêm se proliferando por diversas regiões e cidades brasileiras, se colocando como novo padrão de urbanização e sendo, muitas vezes, responsáveis por expressivos processos de

reestruturação urbana. Assim, consideramos que o estudo deste padrão através do caso de São Paulo pode jogar luz em processos recorrentes em outras localidades.

Questões de método

O objeto de estudo desta pesquisa é a produção de grandes empreendimentos imobiliários em áreas de reestruturação urbana, sendo que tem como objetivo geral a compreensão da produção do espaço urbano por uma grande empresa incorporadora/empreiteira e suas associações com o setor público no âmbito da OUCAE.

Como diretrizes para problematização do objeto, formulamos as seguintes questões que direcionam as abordagens de pesquisa: como os processos de concentração e centralização do capital no do setor imobiliário dialogam com a criação e a ampliação das atividades da empresa incorporadora estudada na cidade? Quais as relações entre processos de intensificação da produção e da valorização imobiliária e os projetos de reestruturação urbana? Como estes processos afetam os empreendimentos imobiliários e impactam a forma condomínio? E como esta “nova” forma condomínio afeta os processos de reestruturação urbana?

A partir destas questões foram estabelecidos alguns objetivos específicos de pesquisa que consideramos instrumentais para nos aproximarmos das explicações almejadas. São eles: (a) analisar as estratégias de atuação, no espaço urbano paulistano, de uma grande empresa empreiteira e incorporadora; (b) analisar a atuação da empresa estudada na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada; (c) analisar as estratégias de valorização e diferenciação de um grande empreendimento imobiliário em construção numa área de reestruturação urbana e (d) analisar as estratégias financeiras e de comercialização do empreendimento estudado.

A compreensão dos processos de intensificação da produção imobiliária por parte de grandes grupos empresariais nacionais do setor de infraestrutura (empreiteiras) é questão estratégica para a pesquisa, pois colabora para o quadro de grandes investimentos apresentado pelo setor no período recente de crescimento econômico.

Visando à uma maior compreensão dos processos abordados, esta pesquisa se organizou em dois grandes eixos de estudo:

Eixo 1: Contextualização do problema em termos teóricos e empíricos.

Serão analisadas as mudanças nas relações sociais recentes no setor imobiliário, abordando o tema da reorganização do setor e a emergência das grandes empresas incorporadoras articuladas a empreiteiras.

Para este primeiro eixo de estudo, elegemos como foco a empresa OR Realizações imobiliárias (OR), o braço imobiliário das organizações Odebrecht. Esta marca é fruto da segregação da área de empreendimentos imobiliários feita em 2004 pela empresa, e que a partir de 2010 estabelece sociedade com uma gestora de recursos no mercado financeiro como estratégia para sustentar seu crescimento.

Assim, neste eixo buscaremos entender como os processos de concentração e centralização do capital no do setor imobiliário (SANFELICI, 2016; LENCIONI, 2014; BOTELHO, 2008; RUFINO, 2012) dialogam com a criação e a ampliação das atividades imobiliária da OR na cidade e São Paulo, e quais as relações entre os processos de intensificação da produção e da valorização imobiliária e os projetos de reestruturação urbana, onde municípios buscam de formas alternativas de financiamento (HARVEY, 1989; FIX, 2011; NOBRE, 2000) recorrendo à iniciativa privada como grande financiador das transformações espaciais. Analisamos a OR e sua atuação em São Paulo observando o processo de reorganização empresarial da incorporadora considerando as dinâmicas de centralização e concentração e seus significados em relação à transformação das estratégias de reprodução do capital, avanço da financeirização e interferência no desenho de políticas públicas urbanas.

Eixo 2: Estudo de caso aprofundado de um grande empreendimento imobiliário.

Analisaremos as mudanças espaciais associadas às mudanças nas relações sociais, aprofundando no estudo das estratégias de produção imobiliária em áreas de reestruturação urbana e suas relações com o planejamento urbano.

Abordaremos o segundo eixo de análise através do estudo de caso³ do empreendimento Parque da Cidade. Desenvolvido pela OR, este conjunto está em construção em um terreno de oitenta mil metros quadrados no setor Chucri Zaidan da OUCAE. O empreendimento apresenta estratégias elaboradas de valorização ao se colocar como um bairro planejado que responde pela reurbanização de uma área de 80 mil m², com área construída total de 600 mil m² e um programa complexo de uso misto que inclui um parque de uso público de 60 mil m².

Em pesquisa preliminar foram levantados dois empreendimentos de uso misto em construção pela OR Realizações Imobiliárias dentro do perímetro do setor Chucri Zaidan, na OUCAE, além de um terceiro projeto de uso misto que está planejado para outro grande terreno do setor e um empreendimento residencial construído na área da OUCAE, no setor Brooklin. Privilegiamos o Parque da Cidade como objeto empírico para o estudo de caso por se tratar de um “bairro planejado”⁴ com estrutura complexa que envolve diversos agentes e investidores, tendo sido considerado, à época do lançamento de sua primeira fase, em 2012, o maior empreendimento imobiliário em construção na cidade de São Paulo.

Com este estudo aprofundado buscaremos compreender como os processos estudados no primeiro eixo de análise se manifestam de maneira concreta na concepção dos empreendimentos imobiliários. Percebemos uma ampliação da escala do condomínio em que este se coloca como um espaço urbano mais complexo, recorrendo à mescla de usos residenciais, comerciais, de serviços e lazer e incorporando até mesmo a produção de espaços de uso público e acessos às infraestruturas em seu programa, apresentando estratégias complexas, sofisticadas e ampliadas de valorização imobiliária.

A metodologia adotada nesta pesquisa foi articulação do referencial teórico - abordando os temas da reorganização do setor imobiliário e da emergência da grande empresa

³ “A estratégia de pesquisa discutida neste texto – Estudo de Caso – pede avaliação qualitativa, pois seu objetivo é o estudo de uma unidade social que se analisa profunda e intensamente. Busca-se apreender a totalidade de uma situação e, criativamente, descrever, compreender e interpretar a complexidade de um caso concreto, mediante um mergulho profundo e exaustivo em um objeto delimitado”, MARTINS, Gilberto de Andrade. **Estudo de Caso: Uma estratégia de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2006. Pág. 8.

⁴ O conceito de bairro planejado é muito utilizado pelo mercado imobiliário para se referir à organização da propriedade imobiliária na forma de grandes condomínios que ultrapassam a escala da quadra, apresentando organização do espaço com infraestruturas urbanas e sistemas viários.

incorporadora, as especificidades da centralização do capital no setor imobiliário no Brasil, a intensificação da produção Imobiliária e a financeirização do setor – com as análises empíricas.

A complexidade do projeto do Parque da Cidade suscitou uma pesquisa empírica aprofundada sobre a documentação do empreendimento imobiliário. Consideramos apropriado aprofundar esta análise através de um olhar sobre a escala do projeto de arquitetura, do processo de aprovação e das características principais que fizeram deste caso um objeto privilegiado para compreensão dos processos estudados.

Nossos estudos empíricos foram divididos em três partes: no estudo **(a) organização de um clipping com as principais notícias sobre nosso estudo de caso**, analisamos as informações que nos poderiam servir de apoio para o desenvolvimento da dissertação, e escolhemos palavras chave relacionadas aos temas da pesquisa, sendo que para o estudo mais geral dos processos efetuamos buscas sobre a criação e atuação da “OR Realizações Imobiliárias”, para articulação com as buscas sobre o “setor Chucri Zaidan”, na OUCAE e sobre o empreendimento “Parque da Cidade”.

No estudo **(b) sistematização das informações disponibilizadas pela prefeitura de São Paulo sobre a Operação Urbana Água Espreiada**, organizamos as principais informações disponibilizadas pela prefeitura da do município de São Paulo sobre a OUCAE. Priorizamos a análise da legislação e das atas de reunião do grupo de gestão por oferecerem uma visão global das intervenções executadas e planejadas para a área. Examinamos, também, os prospectos dos leilões de CEPACs com objetivo de entender as obras vinculadas a cada distribuição.

No estudo **(C) Sistematização das informações obtidas pela documentação sobre o Empreendimento Parque da Cidade**, fazemos a análise e sistematização da documentação referente ao Parque da Cidade. Tivemos acesso ao processo de aprovação do empreendimento, disponibilizado pela PMSP através do Portal da Transparência, assim como à minuta do condomínio, matrícula do imóvel e plantas acessadas no 11º Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo.

Além disso, um documento importante para nossas análises foi o Termo de Securitização de crédito imobiliário da 330ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da

Brasilian Securities Companhia de Securitização, que indicou um arranjo financeiro inovador a ser explorado no trabalho.

Os resultados dos estudos desenvolvidos foram apresentados em três partes, que equivalem aos capítulos sobre os quais o trabalho se organiza.

Estrutura da Dissertação

A presente dissertação foi organizada em três capítulos.

O capítulo inicial - **Transformações na Produção Imobiliária na Metrópole do Século XXI: Infraestrutura e Finanças** - trata das transformações recentes no modo de produção capitalista (BOTELHO, 2007; PAULANI, 2010; SANFELICI, 2016), e de algumas especificidades da maneira como o a crescente importância econômica do capital financeiro transforma a produção imobiliária (FIX, 2011; RUFINO, 2012; RUFINO, 2013; PEREIRA, 2011) e as cidades brasileiras a partir de meados da primeira década do século XXI, impondo uma reestruturação do setor imobiliário no país (PEREIRA, 2011; LENCIONI, 2014).

Centramos nossas discussões em como estes processos dialogam com a criação e a ampliação das atividades imobiliárias de grandes empresas do setor de construção civil (empreiteiras) (CAMPOS, 2012; SZMRECSANYI, 1996), considerando que esse aspecto foi pouco investigado e priorizando a compreensão destes processos através da análise do caso Odebrecht Realizações Imobiliárias (OR), o braço imobiliário da Odebrecht. Buscamos entender suas principais estratégias imobiliárias e urbanas na forma como articula sua atividade imobiliária com sua experiência na produção de infraestruturas, assim como os processos de reorganização empresarial da incorporadora no contexto de reestruturação do setor imobiliário e seus significados em relação à transformação das estratégias de reprodução do capital, avanço da financeirização e interferência no desenho de políticas públicas urbanas, com foco na atuação da empresa na cidade de São Paulo.

No segundo capítulo - **Contradições do Planejamento Urbano no Contexto da Produção Imobiliária Financeirizada: Odebrecht e Água Espreada** - procuramos explicitar algumas relações entre processos de intensificação da produção e da valorização imobiliárias - identificados no capítulo 1 - e os projetos de reestruturação urbana idealizados pelos

municípios como forma alternativa de financiamento, onde recorrem à iniciativa privada como grande financiador das transformações urbanas e de infraestruturas (HARVEY, 1996).

Analizamos a concepção da operação urbana e seus objetivos (FIX, 2011; FIX, 2007; FERREIRA, 2003; CASTRO, 2007; NOBRE, 2000; NOBRE, 2009), com ênfase na idealização do setor Chucuri Zaidan, que traz como especificidade o fato de ser composto por grandes terrenos que antes eram destinados a usos industriais. Buscamos aqui compreender as relações entre as propostas mais gerais para a área, e a idealização deste setor como grande aposta para interesse do mercado imobiliário.

Abordaremos também a participação da Odebrecht nesta operação urbana. Sua atuação chama a atenção por abarcar intervenções de caráter tanto imobiliário quanto de obras de infraestruturas, indicando vínculos especiais destas áreas que se fortalecem mutuamente (LOVERA, 2014) acarretando em grandes transformações espaciais e indicando certo domínio da operação como um todo e consequente poder na reconfiguração da área.

No capítulo 3 - **Parque da Cidade: Redefinindo Estratégias de Acumulação Imobiliária** - iluminamos a integração dos processos estudados nos capítulos anteriores a partir de seus impactos nos empreendimentos imobiliários. Fazemos uma reflexão sobre as transformações na forma condomínio, (PEREIRA, 2011; TONE, 2010; RUFINO, 2013) potencializadas pela reestruturação recente do setor imobiliário, ganhando amplitude em escala, complexidade e valorização .

Discutimos os diferentes produtos que compõem o empreendimento Parque da Cidade, fazendo a problematização acerca dos agentes que o caso demanda para sua viabilização. Por seu porte e complexidade, o empreendimento Parque da Cidade apresenta um sofisticado esquema de financiamento, articulando fontes tradicionais com modernos instrumentos e agentes financeiros, podendo ser considerado como um caso paradigmático da financeirização do setor com especificidades brasileiras.

Apontamos também como a estratégia empresarial de imbricamento entre a produção de infraestruturas e imobiliária se manifesta na produção do Parque da Cidade.

Algumas considerações sobre mudanças conjunturais que ocorreram ao longo de pesquisa

O terreno do Parque da Cidade foi comprado pela OR Realizações Imobiliárias no ano de 2010. Em 2012, foi expedido o alvará de execução do empreendimento, pela Prefeitura Municipal de São Paulo. Este também foi o ano em que a OR Realizações Imobiliárias lançou a primeira fase do empreendimento, com grande aceitação por parte do mercado⁵.

Este período entre 2010 e 2012 foi um ano de grande produção para a OR Realizações Imobiliárias, que disfrutava de uma confortável situação dentro do mercado das incorporadoras, muito balizada pelo prestígio advindo de sua relação com o Grupo Odebrecht, que em 2012 foi considerado o quarto maior grupo empresarial brasileiro em faturamento, apresentando uma receita líquida de mais de trinta e quatro bilhões de dólares em 2011⁶.

Este trabalho foi realizado entre os anos de 2016 e 2018. Durante o período de pesquisa, o grupo Odebrecht foi duramente impactado pelas denúncias decorrentes da Operação Lava Jato, que tem sua primeira fase deflagrada em março de 2014. O processo culmina com a prisão de Marcelo Odebrecht pela Polícia Federal em junho de 2015, e a publicização de diversos crimes envolvendo o grupo, e também o empreendimento estudado.

Esta cronologia representa basicamente uma dualidade que pode ser apreendida em todo este trabalho. Enquanto uma pesquisa histórica apresentou um cenário de uma forte influência positiva, onde as associações entre OR Realizações e o grupo Odebrecht representavam vantagens competitivas para a incorporadora, o momento da pesquisa mostrava uma tendência contrária, e um discurso de separação, onde a incorporadora foco da pesquisa buscava se afastar da imagem negativa a ela associada através do grupo empresarial.

Esta mudança de cenário trouxe algumas dificuldades, tanto de acesso a entrevistas, quanto relacionadas aos discursos contraditórios apresentados pelas fontes em entrevistas e em

⁵ Detalharemos ao longo do trabalho as questões sobre como se deu esta aprovação, assim como sobre o caso de sucesso de vendas que foi este primeiro lançamento, à época.

⁶ “O Grupo Odebrecht é o maior empregador entre os 200 maiores grupos brasileiros listados por EXAME, com 159.036 funcionários distribuídos por suas 257 empresas. Entre as estrelas do grupo, estão a Construtora Norberto Odebrecht, a petroquímica Braskem e a ETH Bioenergia. Quarto maior grupo em faturamento, o Odebrecht apresentou receita líquida de 34,570 bilhões de dólares no ano passado. “EXAME, agosto de 2012. Disponível em <https://exame.abril.com.br/negocios/5-curiosidades-sobre-os-maiores-grupos-empresariais-do-pais/> acessado em 02/05/2018.

depoimentos que foram analisados, assim como em materiais divulgados em veículos de comunicação, que muitas vezes eram impregnados de uma retórica empresarial que buscava se separar do que o grupo passou a representar.

Assim, este trabalho traz esta complexidade e lida com uma atividade (imobiliária) que trabalha com o prazo longo de concretização, com um empreendimento que tinha um longo prazo de maturação, e que durante este período enfrenta turbulências que alteram um discurso que se inicia com projeções de crescimento muito grandes, mas que ao longo do processo é transformado pelas conjunturas.

CAPITULO 01

TRANSFORMAÇÕES NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA METRÓPOLE DO SÉCULO XXI:

INFRAESTRUTURA E FINANÇAS

Introdução

Em 2012, no Brasil, o mercado imobiliário vivia um período de busca de equilíbrio frente à queda dos indicadores econômicos, inclusive do PIB que terminara o ano na casa do 1%. O setor vivenciou, de acordo com Sergio Bernardes, presidente do SECOVI-SP, um período de ajustes entre lançamentos e comercialização, “a busca do equilíbrio entre lançamentos e comercialização é o chamado ‘freio de arrumação’”⁷. Este teria sido um ano voltado à comercialização de empreendimentos já aprovados e lançados, quando as companhias de capital aberto do setor tiveram que diminuir seu ritmo para “arrumar a casa”, após anos de crescimento contínuo e até mesmo de períodos de euforia.

Figura 1 - Família Odebrecht.

REVISTA EXAME

A incorporadora OR, novata do grupo Odebrecht, virou líder

Criada em 2004, a OR, braço de imóveis do grupo Odebrecht, pode fechar o ano como a maior incorporadora do país. A estratégia é simples, mas coisa rara no setor: grandes obras entregues no prazo

Por Daniel Barros
16 nov 2012, 09h10

Fonte: Exame. “A incorporadora OR, novata do grupo Odebrecht, virou líder”, em 16 de novembro de 2012.

Neste contexto, a OR Realizações imobiliárias, uma empresa do grupo Odebrecht voltada para as atividades de incorporação imobiliária, ganhava destaque tanto pelas projeções das

⁷ Conforme balanço do mercado imobiliário em 2012, elaborado pelo SECOVI-SP.

vendas de seus empreendimentos lançados quanto pelo estoque de terrenos que apresentava - estimado em quarenta bilhões de Reais - numa época em que estocar terrenos passou a não ser mais tão interessante para as grandes incorporadoras de capital aberto, uma vez que a manutenção de um banco de terras significou uma imobilização do capital para essas empresas⁸.

“Longe dos holofotes e da Bovespa, a Odebrecht Realizações Imobiliárias superou as concorrentes e deve terminar o ano como a maior incorporadora do país. Nenhuma empresa vai lançar tantas obras quanto o braço imobiliário do conglomerado baiano, criado em 2004. Serão cerca de 6,5 bilhões de reais em novos projetos - 500 milhões a mais do que a segunda colocada, a Cyrela”.⁹

A estratégia da incorporadora foca no trabalho com grandes projetos, muitas vezes associados às áreas em que a Odebrecht já participa das obras de transformação urbana e infraestrutura.

“No Rio de Janeiro, a Odebrecht é parte do consórcio que está tocando as obras de reurbanização da região portuária junto com a OAS e a Carioca Engenharia. Na mesma área, a OR deve lançar em novembro sete torres comerciais com um valor geral de venda previsto para 800 milhões de reais”.¹⁰

Trata-se de uma empresa que chega no segmento de incorporação já capitalizada após o longo período de crescimento do grupo Odebrecht, associado ao crescimento econômico do Brasil e aos investimentos em infraestrutura, que acabaram provocando esta expansão do segmento imobiliário dentro da empresa através do imbricamento entre a produção

⁸ Se no momento da abertura do capital das incorporadoras entre 2005 e 2007 a formação de um banco de terras colaborava positivamente para elevar o preço destas empresas através da projeção das vendas de futuros empreendimentos, num momento de crise um extenso banco de terras pode significar perda de investimentos, uma vez que “a incerteza sobre a venda dos imóveis põe em questão a continuidade da produção e a necessidade de imobilização do capital na terra, determinando o rápido recuo do capital financeiro, que tem como marca a grande mobilidade e a procura contínua por condições de maior rentabilidade” (RUFINO, 2012: 167).

⁹ Dados apresentados em reportagem da Revista Exame “Gávea vira sócia da Odebrecht no mercado imobiliário”, disponível em <http://exame.abril.com.br/negocios/gavea-vira-socia-odebrecht-mercado-imobiliario-558084> acessado em 30/12/2017.

¹⁰ Revista Exame “Gávea vira sócia da Odebrecht no mercado imobiliário”.

imobiliária e de infraestruturas, potencializando uma produção imobiliária intensificada em áreas de reestruturação urbana¹¹.

No entanto parece haver, no contexto de nosso estudo, um movimento contrário ao que podemos perceber na ida à incorporação por partes das grandes empreiteiras brasileiras após a redemocratização do país e da superação do desenvolvimentismo militar e dos investimentos em infraestrutura.

“como as grandes empresas apresentavam maior mobilidade entre setores, pressionadas por estas dificuldades¹² conseguiram diversificar suas atividades com mais facilidade, entrando por exemplo no setor das edificações - como ocorreu com as cinco maiores empresas da construção pesada a partir de 1985 (Camargo Correa, Mendes Junior, Odebrecht, CBPO e Constran)” (WILDERODE, 2001 *apud* FIX, 2001:112)

Se num primeiro momento esta ampliação da atuação no imobiliário pelas grandes empreiteiras brasileiras se dá ligada à uma “crise das infraestruturas”¹³, nos anos 1980 - onde os investimentos no imobiliário seriam uma opção frente a uma queda da produção de obras públicas - no momento mais atual parece que a prévia expansão dos investimentos em infraestrutura possibilitaram este salto na intensificação da atividade imobiliária por parte destas empresas, associada às altas taxas de rentabilidade apresentadas por este mercado transformado pela ampliação dos laços com o mercado financeiro, incentivos do poder público e na consequente ampliação do porte e valor dos investimentos e das possibilidades de ganhos produtivos e financeiros na atividade de incorporação.

O que no momento de baixa produção de infraestruturas no país se revela como uma estratégia de resolução de crise para as empreiteiras, na primeira década do século XXI se mostra como uma importante um campo de acumulação ampliada impulsionado por um cenário de grande expansão das infraestruturas. Este novo momento de ampliação da incorporação por parte das empreiteiras - especialmente a OR Realizações Imobiliárias – será alvo de nossas análises ao longo deste capítulo, a partir do entendimento de que este

¹¹ A relação entre reestruturação urbana e produção imobiliária intensificada será desenvolvida no item 1.2 desta dissertação.

¹² As dificuldades a que o autor se referem são conjunturais, decorrentes da redução do ritmo das obras públicas.

¹³ Redução do ritmo das obras públicas que ocorreu, no período da crise da dívida que acometeu o país a partir da década de 1980, e que teria influenciado na distribuição das mesmas entre um número mais reduzido de empresas (FIX, 2001:111).

processo faz parte de um processo maior, tanto global quanto local, de transformações na produção imobiliária na metrópole do século XXI.

1.1. Grandes empreiteiras que se tornam incorporadoras e a OR Realizações imobiliárias

“Desenvolvendo processos particulares de centralização do capital, a atuação dessas empresas (empreiteiras) chama a atenção por potencializar uma articulação entre a produção do imobiliário e a produção de infraestruturas, elevando o nível de coordenação na produção do espaço. Em termos concretos, o imbricamento entre imobiliário e infraestrutura aparecerá tanto na emergência de bairros planejados em áreas pouco infraestruturadas, como na construção de empreendimentos imobiliários articulados a processos de reestruturação urbana, viabilizados por instrumentos como as Operações Urbanas Consorciadas e/ou Parcerias Público-Privadas” (RUFINO, 2014)

Conforme destacado por Lencioni (2014), os processos de centralização e concentração do capital no setor imobiliário são chaves para a compreensão da reestruturação imobiliária, e as singularidades destes processos tanto no segmento imobiliário quanto no Brasil serão alvo de nossa pesquisa.

Existem características destes processos de reorganização do capital que são bastante específicos do setor imobiliário, que é tido como um setor pouco propenso à centralização do capital. Sanfelici (2016) associa essa tendência às características específicas do setor e do produto imobiliário:

“Três aspectos fundamentais do imóvel enquanto mercadoria e do setor imobiliário enquanto campo de acumulação particularizam as formas dominantes de concorrência intercapitalista e criam obstáculos ao avanço da centralização através da formação de grupos econômicos de abrangência territorial nacional: a fixação do imóvel no solo urbano; a fraca homogeneidade do bem imóvel; e as frágeis barreiras à entrada de novos concorrentes.” (SANFELICI, 2016: 12)

Além disso, a imprecisão do que seria o valor de troca resulta numa formação de preços muito divergentes e a abertura do setor à entrada de novos concorrentes também seriam entraves à centralização. Podemos ainda associar estas especificidades ao que já é conhecido sobre o setor e que destaca FIX (2011), de que historicamente no Brasil o setor imobiliário funciona como órbita de valorização sob controle das elites locais, que atingem ganhos extraordinários com a mobilização da propriedade urbana.

“O movimento é duplo. As empresas brasileiras se capitalizaram recorrendo ao mercado de capitais. Visto de outra perspectiva, a nuvem de capital financeiro internacional encontrou um canal de conexão com um circuito imobiliário antes reservado às elites locais. Capitalizado, o setor encontrou barreiras próprias da formação social brasileira que procurou contornar por meio de inovações de vários tipos: na organização da empresa, nos instrumentos financeiros e urbanísticos, nos produtos imobiliários e no canteiro de obras.” (FIX, 2011: 219)

Ou seja, a combinação entre o poder de monopólio das elites locais com as características intrínsecas ao setor dificultaria os processos de centralização do capital. Sanfelici destaca que a “a integração dos mercados tende a eliminar aqueles capitais cujos níveis de produtividade revelam-se inadequados frente ao novo patamar da concorrência intercapitalista” (SANFELICI, 2016). No entanto, no caso dos grupos empresariais brasileiros, a produtividade não parece ser uma questão, o que reforça a ideia do poder de monopólio. Em abril de 2017 o depoimento de Emílio Odebrecht, divulgado pelos meios de comunicação, é bastante impressionante. De acordo com o relato, o dono da Odebrecht teria afirmado que no Brasil não havia um ambiente de competição e que a empresa tinha que mandar funcionários ao exterior para que vivenciassem um ambiente competitivo:

“Todos os companheiros dessa organização já passaram pelo exterior, para eles terem uma visão de mundo, convivessem com concorrência efetiva, real. Quer dizer disputar, baseado em produtividade”¹⁴.

Em entrevista à autora, o executivo de incorporação da OR reforça esta visão mostrando como esta lógica se estende à incorporadora, quando afirma que a OR sempre trabalha com um diferencial, mas que este diferencial muitas vezes pode ser uma fachada mais elaborada, e não necessariamente um avanço tecnológico significativo¹⁵.

Estas particularidades do setor e de nosso contexto local ajudam a situar nosso caso de estudo nos processos mais gerais de transformações recentes na produção imobiliária, e iluminam aspectos menos desenvolvidos destes processos.

¹⁴ Relato do depoimento de Emilio Odebrecht publicado Isto É Dinheiro em 13/04/2017. Disponível em <https://www.istoedinheiro.com.br/emilio-odebrecht-diz-que-esquema-de-caixa-dois-existe-ha-mais-de-30-anos/> acessado em 06/01/2017.

¹⁵ Ver relato da entrevista na página 59 deste trabalho.

A diversificação das atividades das grandes empreiteiras não é fenômeno recente. Conforme demonstrado por Campos (2012) em seu estudo sobre as grandes empreiteiras brasileiras durante a ditadura civil-militar¹⁶, estas empresas já atuavam em outros setores - que não o de grandes obras civis - como estratégia para melhorar seu desempenho, recorrendo ao domínio de atividades exercidas por fornecedores, tal como a produção de insumos para a construção, maquinário pesado e até mesmo empresas de projetos. Estas empresas passaram por um longo processo de ramificação e diversificação de suas atividades durante a ditadura, ampliando sua especialização inicial relacionada à construção de obras públicas, para se tornarem grandes conglomerados econômicos, que no início dos anos oitenta se expandem para setores importantes da economia, como mineração e agropecuária de exportação (CAMPOS, 2012:127).

No entanto, conforme apontado pelo mesmo autor, a área mais comum de diversificação das atividades das empreiteiras era a área imobiliária, e principalmente a produção de grandes edifícios comerciais e residenciais nos grandes centros urbanos, uma vez que estes projetos complexos exigiam empresas de maior porte e capacidade para sua execução. Este fenômeno é ampliado ainda pelas oportunidades que vieram com a criação do BNH, em 1964. Foi neste período que algumas empreiteiras ampliaram suas investidas no mercado imobiliário com a criação de subsidiárias específicas para este ramo.

Ainda que a diversificação da atuação das empresas empreiteiras tenha origem na década de 1960, a separação, crescimento e fortalecimento de seu segmento imobiliário coincidem com o período mais recente de expansão e reorganização da produção imobiliária no Brasil.

“Em 2012, no Brasil se destacam dois grandes grupos de incorporadoras, as 20 empresas com ações listadas na bolsa brasileira, que com a obrigação de apresentar bons resultados trimestrais investiram pesado nos últimos anos e lançaram novos imóveis em volume recorde, e as de capital fechado que se mantêm longe da pressão de investidores e podem crescer com mais planejamento”¹⁷.

¹⁶ CAMPOS, Pedro Henrique Pedreira. A Ditadura das Empreiteiras. Tese de Doutorado. Universidade Federal Fluminense, 2012.

¹⁷ “A incorporadora OR, novata do grupo Odebrecht, virou líder”. Reportagem da Revista Exame, Por Daniel Barros em 16/11/2012.

Em 2002, o grupo paulista Camargo Corrêa lança a Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário, sendo que em 2009 a empresa adquire 51% da HM Engenharia, com foco no segmento econômico e em 2010 faz a aquisição integral da mesma. Em 2012, alcança um Valor Geral de Vendas (VGV) total de R\$ 1,7 bilhão e mais de 12 mil unidades entregues.

A constituição da OAS Empreendimentos imobiliários ocorreu em 2004, sendo que o início de suas atividades se dá em 2006, com o objetivo de construção de empreendimentos imobiliários na região Nordeste do Brasil. Hoje possui operações nas cidades de Salvador, Brasília, São Paulo, Rio de Janeiro e Porto Alegre, entre outras.

A Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário, originária do Recife, é fundada em 2008, com criação de uma marca separada para atuar no segmento econômico, a Slim, em 2009. A Andrade Gutierrez, de Belo Horizonte, se destaca a partir de 2014 com o projeto do Parque Olímpico, no Rio de Janeiro, entrando com participação na SPE do desenvolvimento imobiliário da área.

Tabela 1 - Cronologia das empresas de incorporação das grandes empreiteiras

Empresa empreiteira	Braço imobiliário autônomo	Ano de criação/ ano em que aumentam as atividades
Camargo Corrêa	Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário	2002/2009
OAS	OAS Empreendimentos imobiliários	2004/2006
Odebrecht	OR Realizações Imobiliárias	2004/2007
Queiroz Galvão	Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário	2008
Andrade Gutierrez	Andrade Gutierrez desenvolvimento Imobiliário	2014/2016

Fonte: elaborado pela autora com dados dos sites das empresas.

Entre este grupo de empreiteiras que ampliam suas atuações no ramo da incorporação, a Odebrecht Realizações Imobiliárias (OR) chama à atenção por sua trajetória de crescimento acelerado, seus empreendimentos de grande escala em áreas muito valorizadas, e por suas estratégias particulares de interação com a área financeira. Em um período de reestruturação do setor, quando as empresas de incorporação crescem e o imobiliário como um todo ganha importância econômica, estreitando seus laços com o mercado financeiro (BOTELHO, 2007), a Odebrecht mantém sua estrutura de capital fechado, resistindo às

pressões a que outras empresas se submetem e se beneficiando com a estratégia de levar para o mercado da incorporação a experiência do grupo em grandes obras, apresentando processos de centralização e concentração de capitais particulares¹⁸.

Além de escapar da pressão dos investidores, a OR conta com expertise e influência política vindas da atuação no ramo de obras civis, o que traz vantagens competitivas dentro do mercado de incorporação, além do que sempre trabalha com ganhos de escala, priorizando empreendimentos maiores com altos valores de VGV.

Ao trabalhar com grandes complexos imobiliários a OR se beneficia da relação com projetos urbanos, ou seja, consegue fazer a articulação de sua produção imobiliária se beneficiando e potencializando seus empreendimentos através de associações com o poder público na transformação urbana acelerada provocada por grandes projetos de reestruturação urbana, onde por sua importância pode elevar seu grau de coordenação do setor público

“Além de herdar a cultura empresarial, fazer parte de um dos maiores conglomerados brasileiros traz outras vantagens. Nos últimos dez anos, a Odebrecht diversificou sua atuação para setores tão distintos quanto saneamento básico e produção de etanol. Já são 15 negócios que dividem informações e experiências.

No Rio de Janeiro, a Odebrecht é parte do consórcio que está tocando as obras de reurbanização da região portuária junto com a OAS e a Carioca Engenharia. Na mesma área, a OR deve lançar em novembro sete torres comerciais com um valor geral de venda previsto para 800 milhões de reais”¹⁹

Como estratégia de crescimento e capitalização a OR adota ação pouco usual para a companhia e até para o setor²⁰, que opera mais com a capitalização através de Oferta

¹⁸ “A estratégia da OR foi levar para o mercado de incorporação nacional sua experiência em grandes obras de infraestrutura e a boa reputação que acumulou no setor imobiliário em seu estado de origem. Diferentemente das empresas abertas, que têm ampla gama de casas e prédios menores, quase todas as obras da OR são de grande porte — que geralmente demoram mais de um ano para ser aprovadas e podem ser vendidas por pelo menos 300 milhões de reais”. Reportagem da revista exame. “A incorporadora OR, novata do grupo Odebrecht, virou líder”. <http://exame.abril.com.br/revista-exame/a-novata-virou-lider/> acessado em 17/11/2016.

¹⁹ “Gávea vira sócia da Odebrecht no mercado imobiliário”, Revista Exame, por Márcio Juliboni em 13/05/2011.

²⁰ Ainda que a prática dos Private Equity se dissemine como forma de investimento no mercado imobiliário, o modo como ela se dá neste caso não é tão comum, pois a Gávea adquire participação na estrutura de propriedade da empresa OR Realizações Imobiliárias, e não uma participação em um Sociedade de Propósito Específico (SPE) para um empreendimento de incorporação, que seria a forma mais comum de participação destes tipo de investidor.

Pública Inicial (IPO) na Bolsa de Valores, e em 2010 firma sociedade com a Gávea Investimentos, empresa do ex-presidente do Banco Central, Armínio Fraga²¹. A incorporadora destaca a capacidade do novo sócio de atrair novos investidores para os negócios.

“Criada em 2007, a OR possui escritórios em Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Brasília. De acordo com o presidente da OR, Paul Altit, a principal contribuição da Gávea será a capacidade de atrair novos investidores para a empresa. “Passaremos a contar com a Gávea para atingir nossa meta de ser a escolha preferencial de investidores imobiliários, tanto do Brasil, quanto do exterior”, afirmou o executivo em nota distribuída à imprensa. Fundada em 2003, a Gávea gerencia, atualmente, um patrimônio de 10,2 bilhões de reais. Com cerca de 100 funcionários, dedica-se a três áreas: fundos de hedge, gestão de patrimônio e estratégias ilíquidas”²².

Como destacado por um de seus executivos em reportagem da revista Exame²³, manter a estrutura de propriedade da empresa fechada possibilitou que a OR tivesse uma atuação destacada, priorizando obras de grande porte em empreendimentos implantados em áreas muito valorizadas onde sua experiência e influência na área da produção de infraestruturas colaboraram para este crescimento.

“Ao contrário das grandes incorporadoras nacionais, que abriram capitais a partir de 2006, os braços imobiliários das empreiteiras permaneceram com o capital fechado. Entretanto, beneficiando-se do porte das empresas principais e do importante movimento de crescimento e diversificação apresentado pelas mesmas desde finais dos anos 1990²⁴, essas empresas já surgiram bastante capitalizadas e assumiram também um importante papel

²¹ A Gávea Investimentos é uma empresa de gestão de recursos financeiros, fundada inicialmente em 2003 como banco de investimento privado (private equity) por Armínio Fraga, um economista brasileiro, e ex-presidente do Banco Central do Brasil. Em 2010, a Gávea Investimentos já administrava US\$6 bilhões em ativos, quando o controle acionário da empresa foi assumido pela "Highbridge Capital Management" empresa pertencente ao JPMorgan Chase. O fundo também possui 5% do capital da Odebrecht Óleo e Gás.

²² “Gávea vira sócia da Odebrecht no mercado imobiliário”, Revista Exame, por Márcio Juliboni em 13/05/2011.

²³ Ibidem.

²⁴ “De uma maneira geral, o restrito grupo das grandes empreiteiras nacionais apresentou até o ano de 2013, crescimento muito superior à economia Brasileira. Esse crescimento relaciona-se com um importante movimento de diversificação dos ramos de atuação (entrando em setores novos como o petroquímico, indústria naval, agroindustrial, entre outros) e de expandido da atuação territorial ampliando sua penetração internacional. Hoje o conjunto de empresas articulados a empreiteira é organizado em formato de Grupo Empresarial. Essas empresas passaram ainda por importantes processos de modernização da gestão, tendo mantido, na grande maioria dos casos um Controle Familiar” (RUFINO, 2015).

na imposição de inovações dentro do mercado imobiliário e das cidades”
(RUFINO, 2015)

A atuação da Odebrecht no ramo imobiliário acontece inicialmente no estado da Bahia, na década de 1940 e 1950, se limitando a edifícios simbólicos e investindo na arquitetura moderna e na racionalização da construção como diferenciais. Já na década de 1960, com atuação consolidada em outros estados do Nordeste, começa sua expansão para Sul e Sudeste com a construção do edifício-sede da Petrobras no Rio de Janeiro, e expansão dos empreendimentos imobiliários nestas regiões a partir da década de 1970 e 1980. Os anos 1990 marcam uma ampliação da atuação no Sudeste, com construção de grandes condomínios e complexos de lazer.

Até o início dos anos 2000, acompanhando o movimento de expansão do setor imobiliário no país, a construtora Norberto Odebrecht já tem em seu currículo grandes empreendimentos imobiliários como a Costa do Sauípe. A separação do segmento imobiliário da empresa acontece em 2004, com objetivo de desenvolver projetos diversos e fortalecer a presença da Organização no setor.

Se desde 2004 a área imobiliária da Odebrecht é separada da empresa como estratégia de aumento de ganhos, em 2007 o segmento se consolida com a criação da marca OR Realizações Imobiliárias (OR). De maneira espantosa, esta empresa de incorporação atinge, em 2012, a marca de 6,5 bilhões de reais em novos projetos, se colocando como a maior incorporadora brasileira em termos do valor total dos empreendimentos e ultrapassando grandes empresas de capital aberto já consolidadas no segmento, como a Cyrela²⁵.

A Odebrecht cria, também em 2007, a empresa Bairro Novo²⁶, uma Joint Venture²⁷ da OR com a Cyrela, voltada para o segmento econômico, em sintonia com o programa federal

²⁵ De acordo com reportagem da Revista Exame, citada anteriormente. A incorporadora OR, novata do grupo Odebrecht, virou líder”. <http://exame.abril.com.br/revista-exame/a-novata-virou-lider/> acessado em 17/11/2016.

²⁶ No segmento de baixa renda, a OR atua por meio da Bairro Novo, focada em projetos enquadrados no programa habitacional Minha Casa, Minha Vida em São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Velho, Brasília, Fortaleza e Camaçari (BA). A Bairro Novo participa com parcela de 25% a 30% dos lançamentos totais da Odebrecht Realizações. Criada a partir de parceria com a Gafisa - que optou por deixar a sociedade após a compra da Tenda -, a Bairro Novo atua desde o desenvolvimento de infraestrutura urbana até a produção de imóveis.

Minha Casa Minha Vida, também como estratégia de ampliação dos ganhos com as atividades no imobiliário.

Figura 2 - Trajetória de implantação do braço imobiliário da Odebrecht.

Fonte: apresentação institucional sobre empreendimento Reserva do Paiva. Disponível em <http://pt.slideshare.net/KarinaMoraes1/odebrecht-realizaes-imobiliaras> acessado em 20/02/2018.

Apesar de a OR manter seu capital fechado, sua atuação imobiliária acompanha o cenário de forte financeirização da atividade imobiliária no país. A sociedade com a Gávea Investimentos, que passa a deter 14,5% da empresa ilustra este movimento, aparecendo no

²⁷ Uma Joint venture é um empreendimento conjunto entre empresas onde nenhuma delas perde sua personalidade jurídica. "A empresa Bairro Novo originou-se de uma joint venture entre as empresas Gafisa e Odebrecht, e posteriormente ficou sob o controle exclusivo desta última. Em Fortaleza, a empresa é responsável pelo empreendimento Parque dos Pássaros, que corresponde a um total de 5440 casas e apartamentos em um terreno de 850 mil m2 desenvolvidos em várias fases". RUFINO, 2012: 219.

discurso da incorporadora como estratégia para atrair novos investidores, do mercado financeiro, para a empresa, que busca ampliar sua participação nos investimentos no imobiliário.

A produção da empresa consiste prioritariamente no desenvolvimento de grandes complexos imobiliários em grande parte articulados a áreas aonde a implantação de infraestruturas vem transformando o território. Esta associação fica nítida na análise de documentos da empresa²⁸, onde o que chama de “eventos catalisadores” aparece como estratégico para definição da geografia da produção.

No quadro “Diversidade Geográfica” se demonstra a importância tanto da articulação com a produção de infraestrutura, quanto, no caso da cidade de São Paulo, entre outras, com projetos de “revitalização urbana”.

Esta preferência por áreas onde estejam acontecendo processos de reestruturação ou processos de valorização imobiliária é uma particularidade da empresa, conforme aponta a conhecida participação da Odebrecht nas áreas dos mega eventos, e em áreas em processo de reestruturação por parcerias público privadas (PPPs) pelo Brasil todo. Nestas situações, é possível uma associação entre a produção de infraestruturas, área amplamente explorada pela empresa, e a produção imobiliária em grande escala produzida pela OR, como é o caso do Ilha Pura²⁹, na região da Barra da Tijuca, e da controversa operação urbana Porto Maravilha, também no Rio de Janeiro, na área portuária.

²⁸ O documento sobre o empreendimento da OR em Pernambuco, o Reserva do Paiva, traz diversas informações sobre as estratégias de atuação da empresa. ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS. Reserva do Paiva. Material institucional desenvolvido pela empresa. Disponível em <http://pt.slideshare.net/KarinaMoraes1/odebrecht-realizaes-imobilirias> acessado em 0/02/207.

²⁹ O Ilha Pura é um bairro planejado desenvolvido pela Odebrecht em parceria com o grupo Carvalho Hosken. O empreendimento tem mais de 800 mil m², com empreendimentos residenciais e comerciais viabilizado como PPP entre setor privado e prefeitura do Rio de Janeiro. Entre os maiores projetos da Odebrecht Realizações está também a Vila dos Atletas, no Rio de Janeiro. O local é desenvolvido pela Ilha Pura, empresa em que a Odebrecht Realizações detém 50% de participação e a Carvalho Hosken, os demais 50%.

Figura 3 - Estratégias de localização de empreendimentos imobiliários da OR.

Fonte: apresentação institucional sobre empreendimento Reserva do Paiva. Disponível em <http://pt.slideshare.net/KarinaMoraes1/odebrecht-realizaes-imobilirias> acessado em 20/02/2018.

Estas estratégias são responsáveis pelo enorme crescimento recente da empresa de incorporação, principalmente no que diz respeito à sua aposta na participação em Parcerias Público-Privadas (PPPs):

“parte do crescimento vertiginoso da empresa esteve relacionado a uma aposta em participação de Parcerias Público-Privadas. De acordo com os números do Observatório das PPPs, das dezesseis PPPs iniciadas até 2011, sete contavam com a Participação da Odebrecht, indicando a grande concentração dos agentes envolvidos na implementação desses projetos. A evolução da regulamentação do instrumento, com a aprovação de legislações como a dos Procedimentos de Manifestação de Interesse (PMIs), vem dando a esses agentes privados um crescente protagonismo, fortalecendo sua atuação na proposição e modelagem dos projetos. Por meio dessas PPP's a empresa vem também consolidando o movimento de

aproximação direta e indireta das infraestruturas e imobiliário já enunciado” (RUFINO, 2014).

Uma das PPPs que ilustram claramente esse movimento foi firmada em 2006, com o consorcio integrado pela Construtora Norberto Odebrecht (CNO) e a Odebrecht Investimentos em Infraestrutura para construção de uma ponte de 320m de extensão e uma via de acesso à reserva onde seria implantado este grande complexo imobiliário da OR.

Figura 4 - Reserva do Paiva. Mapa do conjunto.

Fonte: Material Institucional da OR Realizações Imobiliárias.

Figura 5 - Ponte de acesso ao Reserva do Paiva construída por PPP viária.

Fonte: Material Institucional da OR Realizações Imobiliárias.

O projeto da Reserva do Paiva, construído numa área de 526 hectares próxima ao complexo do Suape, na região metropolitana do Recife, foi lançado em 2007 com um VGV estimado em 13,8 bilhões de reais³⁰.

Outro caso de aproximação direta entre estas áreas foi a PPP Jardins do Mangueiral no Distrito Federal, a primeira PPP habitacional do país. Por essa operação foram articuladas a construção de mais de 8.000 unidades habitacionais por meio do Programa Minha Casa Minha Vida. Formatada em 2007, foi contratada em 2009 com valor de aproximadamente 900 milhões, envolvendo a OR Realizações e também a Bairro Novo, além de parceiros locais, com objetivo de construção de moradia econômica para a classe trabalhadora do Distrito federal, com a concessão da exploração econômica das áreas comerciais e de serviços para a empresa privada³¹.

As tentativas de articulação de investimentos imobiliários e produção de infraestruturas é particularmente evidente no caso das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) na cidade São Paulo. Com o objetivo de promover melhorias em áreas específicas da cidade através da parceria entre poder público e iniciativa privada, hoje existem na cidade de São Paulo, cinco OUCs vigentes – Água Branca, Centro, Faria Lima, Água Espreiada e Bairros do Tamanduateí. Cada uma delas tem legislação específica e prevê a flexibilização dos limites estabelecidos pela Lei de Zoneamento, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira. De acordo com profissionais e estudiosos deste instrumento, a Água Espreiada e Faria Lima são as operações mais alinhadas com os interesses do mercado.

³⁰“No fim de 2007, a Odebrecht Realizações Imobiliárias (OR) deu início ao lançamento do Reserva do Paiva, bairro planejado de Recife, com VGV de R\$ 13,8 bilhões, desenvolvido em parceria com os grupos Cornélio Brennand e Ricardo Brennand. Desse total, R\$ 1,8 bilhão foi lançado, e R\$ 1,6 bilhão comercializado. A OR não fará lançamentos do Reserva do Paiva em 2015. No plano de negócios feito em agosto de 2014, havia um empreendimento previsto para o primeiro trimestre, mas a data foi revista para o início de 2016 devido à situação da economia. Incorporadoras aproveitam momento para se dedicar às obras, à infraestrutura e à obtenção de licenças.” Em **Grandes projetos imobiliários têm de se adaptar ao novo cenário** publicado no site da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP) em 13/07/2015 disponível em <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/grandes-projetos-imobiliarios-tem-de-se-adaptar-ao-novo-cenario> acessado em 03/02/2018.

³¹ Cf <http://www.ademi-al.com.br/2009/11/odebrecht-avanca-em-energia-e-habitacao/>

Figura 6 - Bairro Planejado Jardins Mangueiral. PPP de Habitação em Brasília.

Fonte: Cohab DF

Figura 7 - Ilha Pura: Odebrecht e Carvalho Hosken

Fonte: www.orrealizaçõesimobiliárias.com.br

Estas aproximações também demonstram a reestruturação recente pela qual o setor imobiliário passou em seu período de grande expansão, e se conectam, ao exigiram grandes contratos de financiamento para execução destas transformações urbanas na escala a que se propõem, potencializando outras aproximações entre mercado imobiliário e mercado financeiro, se traduzindo para as cidades através do aumento dos investimentos na produção imobiliária e na consequente exacerbação da tendência à construção de grandes condomínios, que ultrapassam a escala da quadra se colocando, especialmente na cidade de São Paulo – território que já conta com urbanização em estágio avançado mas com grande potencial para a reurbanização e intensificação da ocupação de diversas áreas, como bairros planejados e grandes complexos de uso misto.

“a contínua necessidade de ampliação da valorização do capital através da produção imobiliária, imposta pelo capital centralizado e seus vínculos com o capital financeiro, determina transformações nas relações espaciais, seja na escala do empreendimento, através de mudanças nas suas características físicas e simbólicas, seja na escala da cidade, através da diversificação de estratégias de apropriação do espaço, que de uma maneira geral implicam no reforço da valorização imobiliária em diferentes intensidades pelos diversos espaços da metrópole”. (RUFINO, 2012: 205)

1.2. Centralização do capital e reestruturação imobiliária no Brasil do século XXI

O início do século XXI marca a consolidação de importantes transformações no modo de produção capitalista iniciadas ainda na década de 1970 como resposta às crises relacionadas ao sistema fordista que, procurando superar as barreiras à acumulação impostas por este sistema, passa a promover uma crescente flexibilização da produção fabril, liberalização dos mercados financeiros e desregulamentação da economia (RUFINO, 2012). Neste contexto de mudanças, o capital financeiro adquire cada vez mais importância, ganhando mobilidade e se expandindo geograficamente. Os governos de países centrais enxergam na liberalização dos mercados financeiros a oportunidade de financiamento de suas dívidas, num contexto de crise econômica, sem a necessidade de grandes ajustes políticos (BOTELHO, 2012). Sobre as reações à crise do sistema fordista, RUFINO (2012) argumenta:

“a relação de domínio do setor financeiro sobre o setor produtivo se impõe como produto das próprias contradições do modo de produção capitalista, originando-se justamente dos impasses postos no fim dos “anos

dourados”³², problematizado pelos regulacionistas como “crise do modo de produção fordista”. (RUFINO, 2012: 46)

A produção no período pós-fordista se organiza em rede e de forma dispersa, “diminuindo a importância local da base técnica urbana e, portanto, da existência das antigas condições gerais de produção e consumo” (PEREIRA, 2011:25).

“a provisão das condições gerais se funda agora nas necessidades de comercialização e da logística financeira e não é mais comandada pelas demandas locais da produção industrial. Assim, nessa reestruturação sócio espacial emerge um novo quadro de alianças urbano-industrial em que as estratégias de crescimento da cidade passam a depender do setor financeiro e do imobiliário conformando novos laços entre a valorização e a propriedade da terra.” (PEREIRA, 2011:25)

Novos agentes surgem no mercado financeiro global em busca das melhores oportunidades para aplicação de recursos financeiros, e novos instrumentos para minimização dos riscos destes investimentos são desenvolvidos, funcionando como forma alternativa aos tradicionais financiamentos bancários.

“A remuneração oferecida por estes papéis passa a ser central no processo de avaliação capitalista da riqueza. O capital financeiro se diversifica, se complexifica e assume cada vez mais importância para a reprodução e para o cálculo de rentabilidade do capital em geral (que se financeiriza, dessa forma), expandindo-se para outros setores da economia contemporânea, como o imobiliário.” (BOTELHO, 2012: 301)

A crescente desregulamentação dos sistemas financeiros acarreta uma maior mobilidade do capital financeiro, que busca valorização de maneira global, sendo que o receituário Neoliberal é difundido “pelas potências hegemônicas do capitalismo como modelo a ser seguido pelos países capitalistas periféricos, que desta maneira se subordinam a um sistema financeiro mundial fortemente hierarquizado” (RUFINO, 2012: 47).

No Brasil, a partir dos anos 1990, governos de diferentes orientações ideológicas abraçam sucessivamente este receituário, consolidando as condições para a aproximação do capital financeiro à produção imobiliária, influenciando na reestruturação do setor. É neste

³² “Quando o capitalismo, baseado no regime de acumulação fordista de predomínio do capital industrial presenciou “altas taxas de investimento, tendência de pleno emprego, elevação do nível de vida dos trabalhadores, estabelecimento do Estado do Bem Estar Social nos países centrais” (TONE, 2010: 11 *apud* Rufino, 2012: 46)

contexto de financeirização da economia que diversos vínculos com a produção imobiliária se fazem através de mecanismos de securitização da propriedade imobiliária, desencadeando mudanças estruturais na maneira de produzir o espaço urbano e as cidades, assim como alteram as relações sociais entre os agentes da produção do espaço, causando uma reestruturação tanto dos espaços das cidades como do setor imobiliário.

Para que os vínculos entre mercado financeiro e imobiliário pudessem se ampliar no Brasil foram necessárias mudanças nas estruturas de financiamento ao setor através de uma ampla atuação estatal, conforme destaca Rufino (2012):

“as mudanças no financiamento do setor imobiliário tiveram no Estado sua estrutura de apoio central, seja por sua forte atuação no sentido de adequar o marco regulatório da política imobiliária considerando a criação de sucessivos mecanismos financeiros e alterações normativas, seja pelo conjunto de reformas na organização dos principais fundos de financiamento imobiliário que, beneficiados pelo crescimento econômico do país, passam a apresentar expressiva recuperação a partir de 2005. O estado, ao oferecer capital desvalorizado como financiamento, assegura condições privilegiadas para valorização do capital investido na produção imobiliária” (RUFINO, 2012: 51).

As alterações normativas promovidas com objetivo de viabilizar esta confluência são iniciadas no Brasil na década de 1990, inicialmente em 1993 com a lei 8.668³³, com a criação dos Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs) e consolidadas em 1997, com a criação do Sistema Financeiro Imobiliário através da lei 9.514 de 1997³⁴, onde são instituídas algumas

³³“Os FIIs foram criados em junho de 1993, pela Lei 8.668, e regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em janeiro do ano seguinte, ano em que foi lançado o primeiro FII, o Memorial Office Building, na cidade de São Paulo”, BOTELHO, 2012, pág. 152.

³⁴ “Em 1997, foi promulgada a Lei 9.514 que estabeleceu o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), aprovada pelo Congresso Nacional a partir de proposta de lei da Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário (ABECIP); trata-se de um sistema de financiamento complementar ao SFH (que não deixou de existir com a criação do SFI). Foram então realizadas inovações no financiamento imobiliário nacional, com a criação de instrumentos de securitização imobiliária, ou seja, que possibilitavam a transformação de bens imóveis em títulos mobiliários, como os Fundos de Investimento Imobiliários (FII’s) e os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI’s). A lei que criou o SFI introduziu também um novo veículo legal denominado Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, sociedades com propósitos de fazer a securitização dos recebíveis imobiliários através da emissão dos CRI’s, títulos imobiliários equivalentes a debêntures. São inovações que buscam articular o setor imobiliário com o mercado financeiro, estabelecendo um processo de desintermediação bancária para o financiamento da produção, ao mesmo tempo em que oferecem possibilidades de ganhos financeiros aos investidores. A partir de 2002 alguns FII’s, como o Europar e o Anhembi (já extinto) passaram a ser negociados na Bolsa de Valores do Estado de São Paulo, representando um marco na integração do setor imobiliário com o mercado financeiro.” BOTELHO, 2012, pág. 151.

inovações nas formas do financiamento imobiliário que possibilitam maior integração entre mercado imobiliário e mercado financeiro.

Esta lei, que surgiu como demanda do setor imobiliário, trouxe uma maior segurança jurídica para os negócios facilitando a confluência destes capitais e permitiu que os mesmos pudessem financiar o setor, basicamente, através da criação de instrumentos para securitização imobiliária. Este mecanismo possibilita a transformação da propriedade imobiliária, um ativo com pouca liquidez que toma longos períodos de tempo para sua negociação, em um título mobiliário, que pode ser negociado de forma muito mais dinâmica no mercado financeiro (BOTELHO, 2007).

O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) atua de maneira complementar ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e prevê um conjunto de novos instrumentos financeiros, como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), a Letra de crédito Imobiliário (LCI) e a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), que possibilitam viabilizar a produção imobiliária a partir do mecanismo de securitização³⁵ (RUFINO, 2012).

Entre outras medidas, a lei que cria o SFI institui a alienação fiduciária de bens imóveis e regulamenta os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). A lei 10.931, de 2004 também é importante para o setor e dispõe sobre o patrimônio de afetação das incorporações imobiliárias. Esta lei, que chega num momento de expansão do mercado imobiliário brasileiro, traz segurança jurídica para compradores e financiadores ao garantir que estes não sejam afetados no caso de falência da incorporadora, além de beneficiar as empresas que aderem a este regime com tributação especial com alíquota única de 7%.

Os FIIs são formados por grupos de investidores com o objetivo de aplicar recursos em todo o tipo de negócios de base imobiliária, seja no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários ou em imóveis prontos, como edifícios comerciais, shopping centers e hospitais (FIX, 2011). O investidor pode comprar cotas de um fundo que é proprietário de um ou mais

³⁵ “Os CRIs e outros títulos da mesma natureza ganham espaço no mercado de capitais a partir de uma série de resoluções dos conselhos responsáveis pelo SBPE e pelo FGTS que foram editadas praticamente ano a ano desde 1998” (RUFINO, 2012: 55). Demonstrando a vontade do direcionamento destes recursos para esta nova produção.

imóveis, tendo direito a parte da renda obtida com os aluguéis ou com a incorporação imobiliária.

Já os CRIs são títulos que têm como objetivo permitir a antecipação de créditos futuros com origem em ativos imobiliários. São títulos com lastro em créditos imobiliários.

Estas formas de investimento em bens imóveis só ganham importância como fontes de financiamento à produção imobiliária com o período de expansão do mercado imobiliário brasileiro³⁶, principalmente a partir de 2005, com o movimento de capitalização das incorporadoras através do lançamento de suas ações na bolsa de valores³⁷. Estas formas de propriedade colaboram para a superação da barreira que é a propriedade da terra no processo de incorporação imobiliária, porque as incorporadoras não precisam comprometer capital com a aquisição dos terrenos, podendo utiliza-los na produção dos empreendimentos³⁸.

Como exemplo desta superação, Botelho (2007) destaca a história do Fundo Imobiliário Panamby. A área em que o bairro Panamby foi projetado tinha algumas particularidades em relação à propriedade do terreno e a seu processo de aprovação, que o faziam bastante dispendioso. Tratava-se de uma imensa gleba (482.215m²) numa área muito valorizada no vetor sudoeste de São Paulo. A área era formada por mata atlântica em avançado estado de recuperação, com nascentes, córrego e até edificações históricas, (casa de taipa e residência projetada pelo arquiteto Niemeyer, com jardim de Burle Marx), tendo sofrido até processo de tombamento.

Os processos de negociação com os órgãos municipais e as contrapartidas exigidas acabaram fazendo com que a incorporadora proprietária do terreno desistisse do empreendimento e

³⁶ Para FIX (FIX, 2007) estes instrumentos tardam a ganhar importância devido a limitações como a alta taxa de juros, que atraía os investimentos para outros setores, a baixa valorização dos títulos oferecidos pelo setor e a baixa capacidade de poupança da população (RUFINO, 2012: 57). Além disso, estes instrumentos ganham importância somente quando o país entra num ciclo de crescimento econômico, nos anos 2000 (BOTELHO, 2007).

³⁷ “No primeiro ciclo de capitalização (2005-2007) 25 empresas abriram seu capital através de distribuição primária de ações. (...) Neste período, as empresas de capital aberto captaram cerca de 12 bilhões de Reais, consolidando o setor imobiliário como uma importante área do mercado financeiro” (RUFINO, 2012: 57).

³⁸ Uma forma comum que as incorporadoras encontram para evitar esta imobilização da capital é a permuta. Não tratamos desta forma neste trabalho pois ela não é utilizada em nosso estudo de caso.

colocasse a área a venda. No entanto, não havia muitos interessados, pois a área era muito cara por suas dimensões e localização, além de que o novo proprietário teria que assumir os custos assumidos com a prefeitura pelo antigo proprietário, como energia, água esgoto, construção de viaduto, uma creche e recuperação da vegetação.

Diante destas dificuldades, surge a ideia de formação de um FII para reunir os capitais para o negócio. Assim, o terreno foi vendido sob a forma de propriedade fiduciária ao banco Brascan, por um valor altíssimo para a época (62 milhões de dólares, sendo o dólar um para um). Esta transação é considerada como importante inovação no mercado imobiliário sendo que as barreiras colocadas pela propriedade da terra e pelo processo de regulamentação do empreendimento foram levantadas pelo capital financeiro. A área foi então desmembrada em lotes menores que foram objeto de incorporação imobiliária, e assim se viabilizou o ambicioso empreendimento.

Todas estas transformações demonstram como o setor imobiliário brasileiro passa por um profundo processo de reestruturação³⁹. Lencioni (2014) relaciona estas transformações com transformações na estrutura do capitalismo, e destaca os processos de concentração e centralização do capital como chaves para compreensão desta reestruturação:

“Com esse sentido, de emergência de uma nova estrutura que se impõe sobre a anterior, é que falamos em reestruturação imobiliária, uma vez que uma nova estrutura se impõe sobre a anterior e modifica profundamente o setor imobiliário. Essa reestruturação imobiliária implica na reestruturação do próprio capital investido no setor, na reestruturação de tudo que envolve a construção — a exemplo das profundas transformações no canteiro de obras e na profissão do arquiteto, e na reestruturação da propriedade da terra, por meio do surgimento de novas formas de propriedade, tais como o leasing imobiliário e o time-sharing. Trataremos, nesse texto, apenas sobre um aspecto da reestruturação imobiliária. Mais especificamente, de dois processos que consideramos chaves para a compreensão dessa reestruturação. São eles: o processo de concentração e o de centralização do capital no setor mobiliário”. (LENCIONI, 2014: 30)

³⁹ “Em resumo, a expansão da magnitude dos capitais envolvidos no setor imobiliário, o crescimento do número de fusões, a multiplicação das formas de financiamento das empresas, incluindo-se aí a estratégia de abertura de ações na bolsa de valores, são elementos (mas, não os únicos) da reestruturação imobiliária. Uma reestruturação imobiliária na qual há um entrelaçamento íntimo entre o setor imobiliário e o financeiro” (LENCIONI, 2014: 44).

A autora define três formas clássicas de centralização de capital nas empresas, que são as fusões, aquisições e associações⁴⁰, identifica o setor imobiliário no Brasil como espaço de grande centralização do capital e destaca o consequente crescimento das empresas do setor:

“Sendo o mercado imobiliário de São Paulo o maior do país, podemos afirmar, sem sombra de dúvida, que no mercado imobiliário brasileiro predominam as grandes empresas e que a dimensão dessas empresas guarda relação com os processos de concentração e centralização do capital, estratégia utilizada para a centralização do capital, fazendo-as se agigantarem.” (LENCIONI, 2014: 42)

De acordo com Rufino (2012), a ampliação na escala de capitalização destas empresas e sua lógica de crescimento contínuo “impulsionam a realização de fusões, aquisições e parcerias, que passam a ser evidenciadas como práticas correntes no setor” (RUFINO, 2012: 72). Isso teria causado um aumento das fatias de mercado das incorporadoras, “racionalizando custos e despesas e ampliando as oportunidades de escala”⁴¹.

A crescente centralização do capital que afeta as empresas do ramo imobiliário e a intensificação das associações deste setor com o mercado de capitais faz com que uma lógica de negócios em uma escala muito ampliada predomine como motivação da produção do espaço urbano, e “aumenta-se de maneira surpreendente o valor, o tamanho e o número de novos empreendimentos imobiliários, por onde emergem diferentes produtos, relações e agentes inovadores que parecem conformar uma nova arena urbana” (PEREIRA, 2011: 7). Com o aumento dos investimentos no setor, observa-se uma mudança de escala da produção, fazendo com que as empresas incorporadoras e construtoras desenvolvam formas inovadoras de empreendimentos visando à maximização da captura de rendas

⁴⁰ “Em 2011 foram realizadas 11 transações de fusões e absorções de empresas que atuam no Imobiliário, ocupando a 5ª posição no ranking de transações no Brasil. Dessas, predominam as negociações domésticas, envolvendo apenas empresas de capital brasileiro. O grande número de fusões e aquisições foi nos anos precedentes: 41 em 2010, em 3º lugar no ranking de transações, a despeito do número delas, indica a importância que tem essa estratégia de competição (fusões e absorções) no setor. Em suma, o Imobiliário (Real State) se constitui num espaço de forte centralização do capital no Brasil.” (LENCIONI, 2014: 38).

⁴¹ “Segundo o presidente do SECOVI-SP, “as fusões e aquisições são formas pelas quais as incorporadoras aumentam suas fatias de mercado, racionalizando custos, despesas, e ampliando as oportunidades de escala”. Presidente do SINDUSCON-SP em depoimento à reportagem da Revista Construção e Mercado n. 79, de fevereiro de 2008. *Apud* RUFINO, 2012: 72.

imobiliárias pela ampliação da valorização imobiliária. É o espaço instrumentalizado pelo capital a que Lefebvre se refere, ao constatar que:

“o setor imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, ocupado por suas empresas (industriais, comerciais, bancárias), com uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território. O processo que subordina as forças produtivas ao capitalismo se reproduz aqui, visando à subordinação do espaço que entra no mercado para investimento dos capitais” (LEFEBVRE, 1999).

As consequências destes processos na produção da cidade vão desde esta significativa ampliação na escala dos empreendimentos, possibilitada muitas vezes pela associação com o poder público através das operações urbanas, até a alteração na concepção dos empreendimentos imobiliários pois, dada a necessidade de responder a estas novas pressões, as empresas investem fortemente no marketing imobiliário para garantir a realização dos negócios na escala proposta.

“Os projetos urbanísticos do capital financeiro globalizado têm por objetivo a criação da cidade como cenário, esterilizada, livre de contradições e do perigo, com ruas restauradas e “yuppieficadas”, transformando-se em um espaço urbano imaginário de um filme da Disney (HALL, 1996 *apud* BOTELHO, 2012: 301)

A produção imobiliária sob domínio das finanças (RUFINO, 2012) produz transformações na esfera social e espacial. A nova produção se caracteriza por projetos de grande porte, que concentram ampla variedade de produtos (grandes conjuntos de uso misto que apresentam estratégias comerciais diversificadas de acordo com o caráter de cada produto ou parte do empreendimento) responsáveis pela reestruturação de amplas áreas urbanas. O urbanismo, nestas condições, assume outra função, que não produzir qualidade da cidade. Os projetos urbanos passam a exercer funções ligadas à promoção do crescimento econômico (HARVEY, 1996), cooperando com empresas maiores e mais poderosas que se impõem como principal agente da produção imobiliária financeirizada.

“Nesse sentido a noção de reestruturação imobiliária designa a transformação-produção-construção social do espaço com um conteúdo síntese, noção mediadora do que estaria ocorrendo, atualmente, em diferentes processos, níveis e dimensões. De forma que é uma noção capaz de abarcar desde as mudanças de produção na construção imobiliária, as formas e os produtos arquitetônicos, a introdução de equipamentos, materiais e elementos de decoração, a reorganização da incorporação, do comércio e da indústria da construção até a emergência de produtos

imobiliários novos surgidos da produção reestruturada, como os chamados condomínios fechados que modificam a expansão metropolitana e dão origem a novas periferias sociais e espaciais, como o forte encorticiamento de edifícios em áreas centrais da metrópole”. (PEREIRA, 2006: 4)

Pereira associa, ainda, a generalização da forma de propriedade “condomínio”, ou condominial, à reestruturação imobiliária, identificando que através dela os rendimentos do valor imobiliário se exacerbam:

“a generalização do condomínio é mais que um novo produto (...). como forma de apropriação não absolutizada do espaço (...) a propriedade condominial revela-se uma reestruturação imobiliária.” (PEREIRA, 2016: 163)

Ainda que a reestruturação imobiliária e o movimento de abertura de capital das empresas incorporadoras no Brasil já tenham sido amplamente estudados por diversos autores (FIX, 2011; BOTELHO, 2007; RUFINO, 2012; LENCIONI, 2014, PEREIRA, 2006), propomos um olhar para outro aspecto, menos estudado, destes processos de centralização do capital, que é o aumento dos investimentos na produção imobiliária por parte de grandes grupos empresariais com tradição no desenvolvimento de obras de infraestrutura (empreiteiras), que intensificam sua atividade imobiliária por considerarem que este novo cenário oferece grandes potencialidades de negócios.

Estas empresas ampliam sua atuação no espaço urbano abarcando a incorporação, reforçando a produção deste novo patamar de valorização utilizando diversas estratégias para transpor a fronteira entre produção das infraestruturas e dos produtos imobiliários, colocando a produção total dos espaços a serviço de uma rentabilidade maximizada (ou calculada). Assim, elas se colocaram rapidamente na lista das maiores incorporadoras brasileiras, colaborando para este quadro de enormes investimentos em negócios imobiliários durante o período de expansão do mercado imobiliário financeirizado.

Observamos as estratégias da Odebrecht com a OR, e percebemos a importância dada às associações com o poder público, na escala urbana, em diversas frentes. No segundo capítulo, nos voltaremos para os projetos de reestruturação urbana promovidos pelo setor público através de diversas formas de parceria com o setor privado. Porém, cabe aqui destacar o papel destes projetos e do setor público como incentivadores do predomínio de um mercado onde empresas com graus mais altos de centralização de capital possam se

destacar. Ao promover grandes transformações em áreas urbanas, estes projetos de reestruturação demandam empresas muito capitalizadas e com grande poder de concentrar investimentos.

No mapa a seguir, demonstramos como na OUCAE a presença de grandes grupos empresariais é predominante, tanto na produção de infraestruturas como na produção de grandes empreendimentos imobiliários que exigem compra de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs)⁴². Os investimentos em infraestrutura são muito elevados, assim como o nível de coordenação que as empresas envolvidas com as obras devem apresentar e o poder sobre as intervenções que passam a exercer.

O mapa apresentado a seguir mostra o domínio das grandes empreiteiras e incorporadoras de capital aberto na área da OUCAE. Consideramos para as empresas que aderiram aos CEPACs as grandes incorporadoras como sendo aquelas que estão listadas na BM&F Bovespa em 2018, acrescidos dos braços de incorporação das grandes empreiteiras. Para a divisão de obras públicas, consideramos as empresas contratadas para execução das obras através de licitações diretamente com as empreiteiras ou do envolvimento da participação das mesmas através de consórcios contratados pela PMSP ou pelo Metrô de São Paulo⁴³.

⁴² No segundo capítulo aprofundaremos mais nas questões do instrumento CEPAC e das OUCs, mas cabe aqui fazer a relação entre reestruturação urbana e reestruturação imobiliária através da centralização de capital das empresas incorporadoras e empreiteiras envolvidas neste tipo de projeto.

⁴³ Os critérios para categorização das empresas constam detalhado no anexo C desta dissertação.

Mapa 1 - Participação das grandes empresas na OUCAE

Fonte: elaboração própria a partir de dados geográficos da PMSP.

1.3. As especificidades da produção da OR na metrópole de São Paulo

Na metrópole paulistana, notamos que a empresa também adota a estratégia de aproximação com áreas em transformação urbana, onde incidem principalmente Operações Urbanas Consorciadas. Esta ideia foi reforçada em conversa da autora com executivo da empresa⁴⁴, que destaca entender as Operações Urbanas como muito inteligentes, e que, por

⁴⁴ Entrevista concedida à autora pelo diretor de incorporações da OR Realizações Imobiliárias, realizada em 03/11/2016.

proporcionarem uma convergência entre interesses do mercado e da cidade, se tornam muito atrativas. Percebemos um alinhamento da atividade imobiliária da empresa com questões de infraestrutura, que definem uma opção pela localização dos empreendimentos recentes da OR no setor Chucri Zaidan, da OUCAE. Conforme destacado pelo executivo, a estação Morumbi da CPTM, que está a aproximadamente trezentos metros do vértice de um de seus terrenos, vai crescer pela interligação com a linha Ouro do Metrô, e esta ampliação será em direção ao empreendimento Parque da Cidade.

“Tem a estação Morumbi, depois vem o Rocha Verá, o W Torre, e depois o Parque da Cidade. Lá para frente vai ter o Carrefour (outro empreendimento OR, que ainda não foi lançado, mas está nos planos da empresa), lá para frente, ainda mais, era a fábrica da Giroflex, onde a Brookfield está fazendo duas torres. Entre a estação Granja Julieta e Morumbi é que está o sentido do desenvolvimento, e por isso vão ampliar para o lado de cá”⁴⁵.

Além da área onde incidam incentivos via operações urbanas, a empresa prioriza, também, áreas em processo de valorização, onde possa adquirir terrenos grandes, como é o caso da produção da OR em Barueri ou Osasco, se beneficiando, assim, dos processos de valorização já iniciados por meio de transformações urbanas.

Ao analisarmos os lançamentos da OR na região metropolitana da São Paulo⁴⁶ constatamos uma intensificação da atuação da empresa a partir de 2008, ano em que lança seu primeiro empreendimento comercial em São Paulo, com a produção de grandes empreendimentos concentrados em áreas valorizadas tanto dentro da metrópole quanto em áreas periféricas mais estruturadas como Barueri. Na área central, percebemos uma concentração de importantes complexos imobiliários, constituídos por conjuntos de uso misto em grandes terrenos, principalmente na área conhecida como vetor sudoeste de São Paulo, considerado como vetor de maior valorização imobiliária de São Paulo, e mais especificamente em empreendimentos recentes em construção no perímetro da Operação Urbana Água Espaiada (OUCAE).

⁴⁵ Entrevista concedida à autora pelo diretor de incorporações da OR Realizações Imobiliárias, realizada em 03/11/2016. No capítulo 3 aprofundaremos na análise das ligações do Parque da Cidade com as infraestruturas urbanas planejadas para a área.

⁴⁶ Legenda com base nos preços do empreendimento, em Milhões de reais.

Mapa 2 - Espacialização dos empreendimentos OR em SP por preço do empreendimento.

Fonte: elaboração própria com bases do município de São Paulo e Base de lançamentos imobiliários da EMBRAESP (até 2013).

Nessa área destaca-se a forte relação dos empreendimentos com as infraestruturas construídas no âmbito da Operação Urbana, sendo que um dos empreendimentos anunciados nessa área alcançou um Valor Geral de Vendas (VGV) de quatro bilhões de reais, sendo divulgado como um novo padrão de urbanização para a metrópole (O Parque da Cidade, objeto de estudos desta pesquisa).

Esta análise de lançamentos nos mostra como a OR costuma realizar empreendimentos de grande porte. Quando questionado sobre se esta produção em larga escala faz parte da estratégia da empresa OR para se colocar entre as grandes incorporadoras do país, o diretor de incorporação da empresa afirma seguir um movimento do mercado⁴⁷, mas que não estão

⁴⁷ Em entrevista concedida à autora em 03/11/2016.

dispostos a realizar empreendimentos com Valor Geral de Vendas (VGV) baixo, que sempre procuram realizar os empreendimentos em terrenos “bons”, onde é possível economicamente a viabilização deste de empreendimentos maiores e mais caros.

“O mixed use⁴⁸ é porque o terreno aguenta, e ele tem que ser sustentável economicamente. No caso do Parque da Cidade e do Praça São Paulo, estudamos a população tanto fixa como flutuante, e ela acabou comportando o uso misto”⁴⁹.

No geral, os empreendimentos da OR vieram crescendo em tamanho e valorização desde esta intensificação da produção, sendo que a empresa está com diversos empreendimentos, lançados de 2013 para frente, que ainda estão em fase de construção, ou com parte do empreendimento em funcionamento.

De acordo com informações divulgadas em veículos de comunicação do setor⁵⁰, o ano de 2010 foi um ano de planejamento para a OR, sendo que o resultado deste trabalho chega em 2012, com o expressivo aumento de lançamentos, que segue trajetória ascendente até o ano de 2015⁵¹. Em reportagem fornecida à imprensa, a OR divulga que pretende lançar R\$ 6,5 bilhões em 2012⁵². Trata-se de valor superior aos lançamentos realizados pela maior parte das incorporadoras de capital aberto no ano, representando 85% de crescimento em relação aos R\$ 3,5 bilhões lançados pela empresa em 2011.

⁴⁸ Híbrido, Multiuso, Multi funcional, Mixed Use, Uso misto. Estas são algumas das denominações usadas pelo mercado para referir-se a este tipo de produto imobiliário que reúne numa mesma estrutura ou plano, três ou mais tipos de uso, incluindo-se entre eles o uso residencial.

⁴⁹ Diretor de incorporação da OR em entrevista à autora.

⁵⁰ Conforme reportagem fornecida ao site ConstruaNegocios “Braço imobiliário da Odebrecht vai lançar R\$ 6,5 bi este ano” disponível em <http://www.construanegocios.com.br/artigos/exibir.php?noticia=2777> acessado em 03/02/2017.

⁵¹ Em 2013 e 2014, a OR aparece em 8º lugar no ranking das incorporadoras com maior valor de lançamento, passando para a terceira colocação em 2015. O Top Imobiliário – organizado pelo Grupo Estado – é um prêmio que acontece desde 1983. “Com objetivo de reconhecer a importância e acompanhar o desempenho do mercado imobiliário da Grande São Paulo – o maior do País –, e também de focalizar as empresas de destaque no setor. Há mais de mil companhias atuantes nesse mercado. Para identificar as vencedoras, o prêmio utiliza o ranking produzido pela Embraesp desde 1977, com base em pesquisas na região metropolitana de São Paulo. O prêmio contempla os três principais segmentos em que se dividem as atividades do setor – incorporação, construção e vendas – e seleciona as dez empresas que lideram o ranking da Embraesp. O ranking leva em conta itens como número de lançamentos, total de unidades, metragem construída e volume geral de vendas (VGV). Há ponderações distintas para cada segmento. Para as construtoras, por exemplo, pesa mais o critério de metro quadrado construído. Já para as vendedoras, é o VGV que tem maior expressão na pontuação final” Fonte: estado/ Top Imobiliário.

⁵² Cf. <http://exame.abril.com.br/revista-exame/a-novata-virou-lider/> acessado em 17/11/2016.

A empresa sempre busca para seus empreendimentos algum diferencial. Uma análise de sua produção revela um forte apelo de marketing com foco na proximidade com a natureza e a qualidade de vida, muitas vezes ligando as condições urbanas da localidade ou as melhorias que serão feitas no território, em relação às infraestruturas, aos empreendimentos imobiliários, ampliando suas possibilidades de valorização. Esta tendência se reflete no nomes dos empreendimentos, que na maioria das vezes apresentam Praça ou Parque no nome.

“Sempre buscamos um diferencial. Nesse empreendimento⁵³, que é muito grande, acabamos adotando uma ousadia tecnológica, e isso trouxe esta imagem para a OR, mas o diferencial pode também ser uma fachada elaborada. Localização para a gente é fundamental, então o terreno tem que ser bom, e o empreendimento tem que ser sustentável economicamente. Isso sempre norteia nossos negócios”⁵⁴.

Em uma consulta ao site da OR⁵⁵ levantamos empreendimentos comerciais prontos e em fase de comercialização na Região Metropolitana de São Paulo, sendo seis deles dentro do município, um em Santo André, e os demais em Barueri, sendo que o Cidade Viva Offices Santo André, o Parque da Cidade, o Led Barra Funda e o Alpha Square Offices estão em conjuntos de uso misto que também são compostos por torres residenciais ou hoteleiras. A mesma pesquisa encontrou dez empreendimentos residenciais prontos e em comercialização na RMSP, sendo que quatro deles estão neste tipo de conjunto multiuso.

Quando repetimos a pesquisa selecionando os imóveis que estão em construção, levantamos dois grandes empreendimentos residenciais (Estação Gabrielle, no Brooklin, e RSVP na região da Água Espreiada). Os outros dois empreendimentos em conjuntos de uso misto, o Praça São Paulo (Água Espreiada e o Cidade Viva Santo André). Na mesma busca nos comerciais, levantamos que todos os empreendimentos em construção na RMSP estão em conjuntos de uso misto, demonstrando a recente priorização deste tipo de investimento.

Os lançamentos consistem basicamente em fases distintas dos mesmos empreendimentos que já tem fases construídas ou em construção, demonstrando esta opção por

⁵³ Faz referência ao Parque da Cidade. Em entrevista concedida à autora.

⁵⁴ Diretor de incorporação da OR em entrevista à autora.

⁵⁵ <http://www.orealizacoes.com.br/> acessado em 03/02/2017

empreendimentos maiores que se viabilizam em grandes períodos de tempo, tendo sua comercialização e construção distribuídas em diversas fases⁵⁶.

Chama especial atenção a maneira como as relações entre os empreendimentos e as infraestruturas, tanto no sentido do sistema viário quanto dos chamados “empreendimentos âncora” existentes e a serem construídos, são exploradas para comercialização. Frequentemente, ao analisarmos como os empreendimentos da OR são divulgados, percebemos forte presença do entorno, assim como de melhorias planejadas para a área em que serão inseridos. O complexo Cidade Viva é divulgado como uma quadra inteira que conta com a infraestrutura da cidade de Santo André para complementar os diferenciais de localização do empreendimento e na divulgação do RSVP são exploradas até infraestruturas futuras (Futura estação do metrô Campo Belo).

Podemos perceber nos discursos dos incorporadores que para o mercado o Mixed Use é um tipo de empreendimento que demanda grandes investimentos, e por isso seria necessária uma estratégia de diversificação dos tipos de produto para atender a diferentes clientes, ampliando as possibilidades de retorno ao trabalhar o uso do solo para diferentes funções. Colocada a escala a que estes empreendimentos chegaram à atualidade, acabam por adquirir características de minicidades com ambientes planejados aos mínimos detalhes, criando espaços exclusivos onde arquitetura e marketing se unem na fabricação da ilusão de uma cidade simulada.

⁵⁶ Na percepção de Vitale (2016), o supercondomínio pode ser diretamente vinculado uso misto quando se trata de um conjunto pronto e em funcionamento. No entanto, no que diz respeito à consecução isso não é determinante. O que mais chama a atenção são as diversas fases de lançamento e comercialização.

Figura 9 - Implantação do conjunto do RSVP e Praça São Paulo.

Figura 8 - Conjunto LED Barra Funda, na Operação Urbana Água Branca.

Fonte: www.orrealizacoes.com.br

Figura 10 - Imagem do RSVP/Praça São Paulo.

Fonte: www.orealizacoes.com.br

Figura 11 - Empreendimento LED Barra Funda, na Operação Urbana Água Branca.

Fonte: www.orrealizacoes.com.br

Notas Finais

Nos dedicamos, neste primeiro capítulo, a apresentar os resultados de nossa pesquisa sobre as transformações recentes no setor imobiliário, relacionando estas transformações com a ampliação das atividades imobiliárias por parte das grandes empreiteiras brasileiras. Apresentamos dados empíricos levantados sobre estas empresas e aprofundamos na análise das OR realizações imobiliárias, analisando materiais da empresa e a bibliografia disponível sobre o tema.

Recorremos às singularidades dos processos de centralização do capital no setor imobiliário no Brasil no início do século XXI e às condições específicas de nosso contexto econômico e social para a explicação do fenômeno apresentado, nos apoiando em autores e estudos anteriores sobre o tema.

Para análises específicas do Brasil, contamos com as contribuições de Botelho (2007), que explica sobre o desenvolvimento dos instrumentos financeiros da produção imobiliária, que permite uma compreensão maior sobre as estratégias de produção da OR atualmente. Paulani (2010) colabora para esta discussão com explanação das condições para a aproximação do capital financeiro à produção imobiliária no Brasil, assim como Pereira (2011; 2016) nos traz reflexão sobre aspectos mais aparentes da reestruturação imobiliária e do imobiliário como nova articulação local/global. Rufino (2012) colabora com as novas condições de valorização do capital no setor imobiliário, os processos de centralização do capital no imobiliário e a participação dos fundos públicos e do Estado neste processo, e Sanfelici (2016) traz reflexões sobre a natureza diferenciada da centralização do capital no setor imobiliário, corroborando com a discussão da centralização e concentração do capital em relação aos fundos de aplicações financeiras e investidores institucionais. Lencioni (2014) relaciona a reestruturação imobiliária com transformações na estrutura do capitalismo, dando ênfase à concentração e centralização do capital como chaves para compreensão desta reestruturação.

Campos (2012) nos traz embasamento histórico sobre a diversificação das atividades das empreiteiras desde o período da ditadura militar. Fix (2007) nos instigou à comparação dos motivos desta vinda das empreiteiras para o imobiliário na década de 1980, em contexto de crise, com esta ampliação da produção no período que oferece possibilidade de ganhos

ampliados devido a maiores investimentos e pela posição de destaque que conseguem alcançar devido sua influência nas decisões políticas.

Além disso, recorreremos a Fix (2011) para a compreensão do setor imobiliário como órbita de valorização sob controle das elites locais que conseguem ganhos extraordinários com a mobilização da propriedade urbana. Rufino (2012) nos auxilia na compreensão do que novo e o que é antigo nos processos analisados, destacando a mobilização do Estado na organização de financiamentos e subsídios, ajudando a estabelecer as relações entre o capital financeiro e fundos públicos. Considerando que o Estado regula os sistemas de SBPE e FGTS, este pode assegurar condições privilegiadas para a valorização do capital investido na produção imobiliária, promovendo também a centralização de capitais, que não seria tão propícia a acontecer no setor imobiliário.

As análises do caso da OR Realizações Imobiliárias permitiram ampliar o olhar sobre as transformações recentes da produção imobiliária, indo além de suas associações com o mercado financeiro, iniciando a compreensão de como as associações com a produção de infraestruturas e a ampliação da atuação de empreiteiras no mercado imobiliário também transforma esta produção.

Na segunda e terceira parte desta dissertação, essa análise exploratória será aprofundada a partir de um caso específico onde as características gerais dos processos abordados se exacerbam.

CAPITULO 02

CONTRADIÇÕES DO PLANEJAMENTO URBANO NO CONTEXTO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA**FINANCEIRIZADA: ODEBRECHT E ÁGUA ESPRAIADA**

Introdução

Já em 1989, David Harvey em seu artigo intitulado “Do Gerenciamento ao Empresariamento: a Transformação da Administração Urbana no Capitalismo Tardio” discorre sobre a virada na lógica das administrações urbanas nos países capitalistas avançados, que vai de uma abordagem do gerenciamento, que predomina durante o período de crescimento acelerado do capitalismo central até a década de 1960, para depois passar a formas de ação do empresariamento⁵⁷ a partir das décadas de 1970 e 1980. As razões desta mudança estariam relacionadas com dificuldades econômicas enfrentadas nestes países a partir da recessão de 1973 (o preço do barril de petróleo aumenta 400% de outubro de 1973 a março de 1974), trazendo para as cidades os processos de desindustrialização, desemprego e austeridade fiscal. Estas condições da economia teriam levado à ascensão de uma mentalidade na administração pública que apela à racionalidade do mercado e às privatizações, moldando o comportamento dos governos locais, que passam a constituir o principal elo entre os potenciais investimentos financeiros e os negócios imobiliários nas cidades.

“A maior ênfase na ação local para combater tais males também parece ter algo a ver com o declínio dos poderes do Estado-Nação no controle do fluxo monetário multinacional, de maneira que os investimentos tomam cada vez mais a forma de uma negociação entre o capital financeiro internacional e os poderes locais, os quais fazem o melhor possível para maximizar a atratividade local para o desenvolvimento capitalista.” (HARVEY, 1989: 50)

Também no Brasil, com o desenvolvimento dos marcos legais e das condições econômicas que possibilitaram a aproximação dos capitais financeiros aos negócios imobiliários, e com o avanço do neoliberalismo no plano geral das políticas urbanas, se nota o incremento da mentalidade a que Harvey se refere, de que seria o setor privado o grande financiador das transformações urbanas. Daí o avanço das Parcerias Público Privadas em suas múltiplas formas para viabilidade dos projetos de reestruturação de áreas urbanas.

⁵⁷ “O novo empresariamento urbano se caracteriza, então, principalmente pela parceria público-privada tendo como objetivo político e econômico imediato (se bem que, de forma nenhuma exclusivo) muito mais o investimento e o desenvolvimento econômico através de empreendimentos imobiliários pontuais e especulativos do que a melhoria das condições em um âmbito específico” (Harvey, 1989:53).

Dissemina-se a ideia de que as melhorias urbanas em áreas valorizadas poderiam ser custeadas pela iniciativa privada, e se constrói uma espécie de consenso onde o setor privado se beneficiaria ao mesmo tempo que promoveria mudanças sociais e econômicas positivas a todos os cidadãos. Assim, se institucionalizam instrumentos que visam a recuperação das chamadas mais valias urbanas, ou de captura para o poder público de parte da valorização imobiliária gerada nos processos de reestruturação urbana e este conceito, de uma gestão social da valorização da terra⁵⁸, acaba por legitimar instrumentos como as Operações Urbanas.

“Projeto urbano e parcerias público-privado são termos que vêm frequentando com assiduidade a produção recente no campo de conhecimento e nas práticas de planejamento urbano e de urbanismo. O processo de constituição e institucionalização de operações urbanas em São Paulo guarda estreita relação com tais termos e coloca questões que ultrapassam o âmbito específico de elaboração de instrumentos de intervenção urbanística, remetendo a um quadro mais geral de transformações nos processos de urbanização e de gestão das cidades. Desde suas primeiras formulações, as operações urbanas traziam implícita a ideia de combinação de ações do poder público com a atuação do setor privado para a produção de novas condições urbanas em setores territoriais definidos, que seriam alcançadas através de projetos urbanos e de planos urbanísticos específicos. Dessas formulações iniciais até sua inclusão no Estatuto da Cidade como um dos instrumentos de política urbana, essas características fundamentais das operações urbanas foram mantidas e reiteradas.”. (CASTRO, 2006: 1)

Esta visão se evidencia na percepção de todos os agentes entrevistados para esta pesquisa. De acordo com a diretora de operações da SP Urbanismo⁵⁹, a própria dinâmica da relação da parceria público-privada “é evidente na operação urbana, que é uma *confluência de interesses* do mercado e do poder público”. A mesma percepção, que assume uma “confluência de interesses” públicos e privados aparece na fala do diretor de incorporação da OR, que destaca as Operações Urbanas como muito inteligentes “A operação é muito

⁵⁸ “Resumidamente, podemos dizer que entendemos como gestão social da valorização da terra a regulação que o poder público deve fazer para recuperar para a coletividade parte da valorização da terra promovida por ações públicas ou privadas – como obras públicas, alterações da norma urbanística (mudança de uso do solo) ou mudanças na classificação do solo – que são absorvidas de forma privada.” (SANTORO, 2004: 6).

⁵⁹ Simone Guerresi De Mello, ex diretora de Gestão das Operações Urbanas na SP Urbanismo, em entrevista concedida à autora em 19/10/2016.

bacana pois *convergem os interesses*. Se fosse fazer com o poder público exclusivamente esse desenvolvimento (da área da operação) demoraria muito mais⁶⁰.

Mas é justamente nesta “confluência de interesses” que reside uma grande contradição do planejamento urbano em suas associações com um setor imobiliário desenvolvido e financeirizado, no sentido usado por Harvey ao analisar as contradições do capital:

“O conceito de contradição é usado na língua inglesa de duas maneiras básicas. A mais comum deriva da lógica aristotélica, em que duas declarações são consideradas tão conflituosas que ambas não podem ser verdadeiras. (...) O segundo uso do termo “contradição” acontece quando duas forças aparentemente opostas estão presentes ao mesmo tempo em determinada situação, entidade, processo ou evento.”(HARVEY, 2016:15)

Harvey toma a segunda definição apresentada como principal, e explora o que considera a mais importante contradição do capital, “aquela entre realidade e aparência no mundo em que vivemos” (HARVEY, 2016: 17). Assumindo o “fetichismo⁶¹” que envolve o mundo e suas diversas capas mistificadoras que encobrem a realidade, nos interessa interpretar como o capital se reproduz no imobiliário na fase atual, e qual o papel do planejamento urbano neste processo onde o Estado aparece como produtor do bem comum, promovendo transformações nas condições urbanas, mas onde estas condições são apropriadas pelo setor privado como meio de alcance de um outro patamar de valorização.

Conforme aprofundaremos no terceiro capítulo desta dissertação e destacado já no primeiro capítulo da mesma, a fase atual do capitalismo exacerba aspectos rentistas (CHESNAIS, 2005), tendo a articulação dos ganhos mobiliários e imobiliários crescido em importância nos processos de valorização⁶².

⁶⁰ Saulo Nunes, diretor de incorporações da OR Realizações Imobiliárias, em entrevista concedida à autora em 13/11/2016.

⁶¹ “No capital portador de juros, a relação capitalista atinge a forma mais reificada, mais fetichizada. Temos nessa forma D - D', dinheiro que gera dinheiro, valor que se valoriza a si mesmo sem o processo intermediário que liga os dois extremos” (MARX, 1981, Livro III, volume V: 450). “A forma D - D' leva ao paroxismo um fetichismo profundo que não é somente inerente ao dinheiro que se valoriza em massa, mas ao capitalismo enquanto tal, como modo de produção e como sistema de dominação social”. (CHESNAIS, 2005: 80)

⁶² Sobre a reestruturação social e econômica da urbanização capitalista, Pereira (2016) argumenta que ela se dá na “ordem próxima” como resposta às novas necessidades, e num nível mais geral, como resposta às demandas de um capital globalizado em busca de valorização: “na essência deste fluxo está o imobiliário e o financeiro, que se reestruturam em uma nova mediação social do valor. Nela se articulam para obterem o máximo rendimento, os ganhos patrimoniais mobiliários e imobiliários sob a forma de valorização

No que toca à produção imobiliária, esta se dinamiza e cresce em escala com o desenvolvimento dos vínculos com a esfera financeira. Neste contexto, os ganhos ampliados com a propriedade imobiliária (ganhos imobiliários e financeiros, conforme desenvolveremos no capítulo 3) são essenciais para o sustento dos patamares de ganhos no setor, ao mesmo tempo que se atrelam a estes ganhos a viabilidade dos financiamentos de infraestruturas públicas, o que (im)possibilita qualquer confluência de interesses entre poder público local e mercado imobiliário.

Nesta lógica de produção da cidade se resolvem alguns problemas no plano imediato, porém se ampliam problemas de desigualdade, exploração e espoliação tornando ilusória esta lógica para a promoção de uma cidade mais justa.

“A crescente relevância do capital financeiro, pelas especificidades da acumulação do capital no setor, tenderá a provocar forte elevação da renda imobiliária, cuja ampliação da captura manifesta-se pela crescente elevação do preço da terra e dos imóveis. Ao mesmo tempo essa elevação de preços torna-se condição determinante para a contínua atratividade do capital financeiro. As substanciais taxas de elevação de preços dos imóveis observadas a partir de 2007 passam a ser projetadas para o futuro impulsionando a terra e os imóveis como capital fictício”. (RUFINO, 2018: 12)

A própria necessidade de exacerbação das rendas imobiliárias colabora para que os ganhos sejam privatizados sem que haja efetivas transformações territoriais no sentido da diminuição das desigualdades sócio espaciais ou até mesmo do incremento das qualidades espaciais da área e seu entorno. Por essa exacerbação das rendas se dá a potencialização dos negócios imobiliários e um aumento significativo da valorização imobiliária, que apresenta já conhecidos aspectos negativos para a coletividade.

O fato é que conhecer como o capital se reproduz no imobiliário é determinante para que as “ilusões urbanísticas” não se sejam as únicas opções para interpretação da urbanização. Em muitos trabalhos que tratam de operações urbanas, a crítica é direcionada à forma como são implementadas, o que pode encobrir a própria essência problemática deste tipo de instrumento. Distinguir essência de aparência, no modo como se dá a acumulação no urbano, seria um primeiro passo para avançarmos nas interpretações destes processos.

Assim, neste capítulo direcionamos o olhar para as relações entre produção imobiliária financeirizada e reestruturação urbana procurando entender outros agentes e estratégias de acumulação envolvidos no processo de transformação em curso na área da OUCAE, analisando como agentes privados e públicos se estruturam para a transformação do território, e entendendo que interesse público e privados são contraditórios. De certa forma, a festejada “confluência” de interesses representada por ações que vão no sentido das parcerias público-privadas não passa de uma “aparência”, uma capa que recobre importante contradição.

Aprofundaremos neste assunto ao longo da análise dos dados no decorrer deste capítulo e do próximo, porém é importante ressaltar que a própria ideia de que a prefeitura arrecadaria com a cobrança de CEPACs e com isso poderia fazer investimentos sociais que seriam de interesse da população local já é contraditória, uma vez que o investimento na compra de potencial construtivo acaba por elevar os preços finais dos imóveis, e essa valorização pode ser sentida em toda a região, definindo novos patamares de preços para as áreas onde o instrumento incide, afetando até os preços em bairros próximos. O que ocorre é uma exacerbação à tendência já identificada da construção de grandes conjuntos muito valorizados. Esta contradição se explicita, também, na fala do advogado de incorporações entrevistado nesta pesquisa, com base em sua atuação com o que ele chama de “supercondomínios”⁶³, sobre o impacto da aquisição dos CEPACs no produto imobiliário:

“Encarece... [explica como funciona o CEPAC]. Então encarece, mas ao mesmo tempo faz com que a prefeitura de destinação urbana para aquilo que ela entenda que merece destinação. A constituição federal, o estatuto da Cidade e o plano diretor municipal tendem a jogar na mão do executivo municipal de cada um dos municípios o poder pra reger as áreas que serão desenvolvidas. Isso tem que caber ao executivo. Como que ele vai fazer isso? Por meio do Plano diretor, das Operações urbanas, por meio dos CEPACs, por aí vai. **O Conceito é bom, mas encarece.** E eu sempre falo, quem paga essa conta não é o empreendedor, por que ele só sai à rua se ele puder encontrar quem compre. Se ele não visar o lucro, não faz nada.

⁶³ Olivar Vitale é advogado, sócio do Tubino Veloso, Vitale, Bicalho e Dias Advogados, Professor da ESPM, UniSecovi, USP-Poli e Conselheiro Jurídico do Secovi/SP e do Sinduscon/SP. Autor do artigo **Supercondomínio**. Em: Operações imobiliárias. Estruturação e Tributação. Coord. CASTRO, Leonardo; FARIA, Renato. Saraiva, 2016. De acordo com o autor, os Supercondomínios seriam empreendimentos que por seu porte, não são lançados de uma vez no mercado, se não que sua comercialização e construção são faseadas. Normalmente, por uma questão de viabilidade e sustentabilidade financeira, apresentam usos diversos e porte muito ampliado.

Mas isso direciona o público. Como você perguntou, dá para fazer supercondomínios populares? Dá. Mas se você tiver que pagar uma fortuna para comprar CEPAC, você não vai conseguir, não encaixa. Se você compra CEPAC, não consegue vender barato.”⁶⁴

2.1. Projetos de reestruturação urbana como fronteiras de valorização imobiliária: Operações Urbanas em São Paulo e o caso da Água Espreitada

O conceito de reestruturação urbana é bastante amplo, abarcando uma série de significados de acordo com a abordagem adotada ou com a definição do objeto de estudos. Tomamos aqui seu significado estritamente na escala intraurbana (Villaça, 2001). Neste sentido, ele remete tanto a uma reestruturação mais global dos espaços da metrópole, aludindo a processos de descentralização ou desconcentração⁶⁵ das cidades, quanto a processos mais locais de reestruturação de grandes áreas dentro da metrópole, através de projetos urbanos que visam a transformar estas áreas por novos usos potencializados do solo urbano, parâmetros urbanísticos diferenciados e implantação de novas infraestruturas capazes de intervir na organização espacial destas áreas⁶⁶. Entendemos, ainda, que a reestruturação urbana se relaciona também com os processos de reestruturação imobiliária que atingem empresas e produtos imobiliários neste início de século, e que causam grandes transformações no espaço urbano interferindo, de acordo com nossa abordagem, diretamente nos projetos e processos de reestruturação urbana.

A ideia de fronteiras de valorização imobiliária vem dos conceitos trabalhados por Neil Simth, que detecta a geração de um diferencial de renda (rent gap) em áreas previamente desvalorizadas pelos processos urbanos, que são identificadas pelos agentes do imobiliário (Incorporadoras, bancos e investidores) como áreas com potencial de transformação que podem alcançar, através do desenvolvimento das condições gerais para a produção imobiliária, uma valorização ampliada da terra e dos imóveis produzidos dentro da cidade.

⁶⁴ Olivar Vitale, em entrevista concedida à autora em 13/09/2016.

⁶⁵ Processos ligados ao fenômeno da metropolização.

⁶⁶ Projetos de reestruturação urbana de áreas específicas, como as Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) em São Paulo.

“A linha de fronteira hoje possui uma definição essencialmente econômica – como a fronteira da lucratividade – mas adquire uma expressão geográfica bastante acentuada em diferentes escalas espaciais. Isto é, basicamente, o que a fronteira do século XX (sic)* e a assim chamada fronteira urbana têm em comum. Na realidade, ambas estão associadas à acumulação e expansão do capital. Mas enquanto a fronteira do século XIX representou a realização de uma expansão geográfica absoluta como a principal expressão espacial da acumulação de capital, a gentrificação e a renovação urbana representam o exemplo mais desenvolvido da rediferenciação do espaço geográfico com vistas ao mesmo resultado.” (SMITH, 2007:19)

No sentido da fronteira como acumulação e expansão do capital, podemos pensar nos projetos de reestruturação de grandes áreas urbanas na forma como acontecem atualmente no Brasil, e mais apropriadamente em São Paulo, onde as Operações Urbanas Consorciadas mais se desenvolvem, muitas vezes transformando a função e configuração de espaços industriais.

Pereira (2015) identifica o reforço, por parte de políticas públicas na metrópole paulistana, da confluência entre Estado, empresas e capital financeiro nos negócios imobiliários que amplia a segregação na cidade e a produção desigual do espaço através da criação de espaços privilegiados tanto em áreas antigamente periféricas e distantes quanto nas áreas mais centrais (PEREIRA, 2015: 158), relacionando estes espaços de valorização com o que Smith identificou como a nova fronteira urbana relacionada à ideia de “selva urbana”:

“Essa ideia da “selva urbana” como fronteira, ainda conforme Smith, proporciona uma primeira aproximação ao entendimento das diferentes facetas da gentrificação, da renovação e da reestruturação urbana. (...)Nessa metáfora se expressa a fenomenologia de como estes componentes desiguais servem a uma ampla reestruturação social e econômica da urbanização capitalista.” (PEREIRA, 2015: 159)

As aproximações entre investimentos imobiliários e produção de infraestruturas na produção desigual do espaço e na criação de espaços privilegiados são particularmente evidentes no caso das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) na cidade São Paulo, que sob o discurso das melhorias urbanas flexibilizam os limites estabelecidos pela Lei de Zoneamento mediante o pagamento de uma contrapartida financeira, e um plano de intervenções públicas para reinfraestruturação da área.

Estas aproximações, que demonstram a reestruturação recente pela qual o setor imobiliário vem passando, se conectam ao exigirem grandes contratos de financiamento para execução

das transformações urbanas na escala a que se propõem, se traduzindo para as cidades através do aumento dos investimentos na produção imobiliária e na consequente exacerbação da tendência à construção de grandes condomínios que ultrapassam a escala da quadra se colocando, especialmente na cidade de São Paulo – território que já conta com urbanização em estágio avançado mas com grande potencial para a reurbanização e intensificação da ocupação de diversas áreas - como bairros planejados e grandes complexos de uso misto, implantados principalmente nas regiões que apresentam grandes terrenos que antes foram destinados ao uso industrial e que se encontram sub aproveitados do ponto de vista imobiliário, apresentando grande potencial de valorização.

Smith (2007) desenvolve a ideia de um “rent gap”, ou diferencial de renda, para explicar a forma corporativa/profissional que assume a reestruturação de áreas centrais das cidades no capitalismo avançado (SMITH, 2007), mas ele pode se estender às áreas que apresentam grandes transformações em seus usos, como no caso da reestruturação de áreas industriais e sua transformação em áreas nobres ou concentradoras de atividades residências e de serviços corporativos.

Este diferencial de renda se origina da distância entre a renda capitalizada no tempo presente, onde a área se encontra deteriorada, e a renda capitalizada a tempo futuro, após as transformações e inversões de capital na região a ser transformada ou reestruturada.

“O movimento do capital que leva ao desenvolvimento de atividades industriais, comerciais, residenciais e recreacionais nas áreas suburbanas resulta em uma mudança recíproca dos níveis de renda da terra nas áreas centrais e nas áreas suburbanas. Enquanto o preço da terra nas áreas suburbanas eleva-se com a proliferação de novas construções, o preço relativo da terra nas áreas centrais cai. Cada vez menores quantidades de capital são canalizadas para a manutenção e restauração dos edifícios localizados na área central. Isto resulta naquilo que denominamos um diferencial (rent gap) entre a atual renda da terra capitalizada pelo uso presente deteriorado) e a renda da terra potencial que poderia ser capitalizada pelo “mais elevado e melhor” uso da terra (ou, ao menos, comparativamente “mais elevado e melhor” uso), em virtude da sua localização centralizada.” (SMITH, 2007:21)

A relação que podemos absorver entre estes projetos e as grandes possibilidades de valorização se constituem em um objeto privilegiado por nossa pesquisa, sendo que acreditamos estar diante de um modelo aprimorado de reestruturação urbana em suas articulações com processos de valorização imobiliária e financeira.

Ainda que a maioria das intervenções viárias e de infraestruturas estivessem em fase de implantação, a área de influência da OUCAE, especialmente os setores lindeiros à marginal pinheiros, já se apresentavam para o mercado em 2012 entre as mais valorizadas da metrópole, se colocando atrás de áreas previamente transformadas pela Operação Urbana Faria Lima, como o caso dos bairros do Itaim e Vila Olímpia, e de um bairro já estruturado e valorizado há décadas, como Moema. Ainda que o preço do terreno não chegasse ao patamar tão elevado como nestas áreas mais consolidadas⁶⁷, a expectativa de renda para os imóveis construídos na região se aproxima, apresentando alto potencial de capitalização dos terrenos e dos imóveis implantados ali.

Quando computado o valor a ser pago em CEPACs para alcance do potencial máximo de construção, então o patamar de preço na região se eleva praticamente ao máximo da metrópole, pois os preços de CEPACs apresentam bastante diferença de valor entre a OUCFL e OUCAE, tendo o preço máximo de valorização dos títulos sido alcançado na OUCAE no ano de 2012, superando em muito o valor dos títulos da OUCFL no ano de 2016. Há que se

Figura 12 - Mudança na Paisagem.

TERRA FÉRTIL

*O valor mensal de locação por metro quadrado na nova área já está entre os mais altos para centros de escritórios**

Faria Lima	160,97 reais
Vila Olímpia	142,28 reais
Itaim Bibi	129,51 reais
Moema	115 reais
Nova Berrini	105 reais
Berrini	98,45 reais
Paulista	90 reais
Marginal Pinheiros	89,60 reais
Alphaville	68,91 reais
Barra Funda	56,77 reais

* Computados edifícios de alto padrão com requisitos como andares com área útil acima de 500 metros quadrados

Fonte: levantamento de julho de 2012 da

Fonte: Revista Veja São Paulo, Julho de 2012.

⁶⁷ Tendo em vista o preço do m² praticado. Quando computado o valor a ser pago em CEPACs para alcance do potencial máximo de construção, então o patamar de preço se eleva praticamente ao máximo da metrópole, pois, como apresentaremos a seguir, os preços de CEPACs apresentam bastante diferença de valor entre a Operação Faria Lima e a OUCAE. Ver o caso do terreno do empreendimento Parque da Cidade, detalhado no capítulo 3 desta dissertação.

considerar o momento do mercado imobiliário na venda dos títulos, e a sintonia entre os valores praticados. Ainda a valorização do solo e dos títulos na área se destaca.

Figura 13 - Histórico de Valores OUCFL para CEPAC

HISTÓRICO DOS LEILÕES de CEPAC, por ano

Fonte: grupo de gestão da OUCFL disponível em <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/operacoes-urbanas/operacao-urbana-consorciada-faria-lima/>

Figura 14 - Histórico de Valores OUCAE para CEPAC

HISTÓRICO DOS LEILÕES de CEPAC, por ano

Fonte: grupo de gestão da OUCAE disponível em <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/operacoes-urbanas/oucae/>

Mapa 3 - Empreendimentos na OUCAE e OUCFL de 2006 a 2013 por área total do empreendimento.

Fonte: elaboração própria com base em dados do município de São Paulo e base de lançamentos imobiliários da EMBRAESP.

No caso do setor Chucri Zaidan da OUCAE observa-se a ampliação de tendência da construção de grandes empreendimentos com usos múltiplos, pois aparentam apresentar maior valorização quando comparados a empreendimentos de uma só função. A tabela seguinte, publicada em reportagem do site Valor Econômico⁶⁸, demonstra a percepção do mercado sobre a diferença nos níveis de valorização imobiliária expressos pelo preço médio do metro quadrado construído em determinados bairros, e o preço do metro quadrado alcançado por um empreendimento considerado “bairro planejado”.

⁶⁸ “Bairro planejado atrai com promessa de valorização, mas também há riscos”, reportagem publicada no Valor Econômico em 25/04/2013. Disponível em <http://www.valor.com.br/financas/3099502/bairro-planejado-atrai-com-promessa-de-valorizacao-mas-tambem-ha-riscos> acessado em 16/01/2018.

Tabela 2 - valorização comparando empreendimentos comuns com “bairros Planejados.

Valorização planejadaPreço do m² nos bairros projetados sob medida sobe acima da média

Empreendimento	Lançamento	VG	m ² em R\$	Bairro vizinho	m ² em R\$ (vizinho)	Diferença
Jardim das Perdizes (São Paulo/SP)	2013	R\$ 5 bilhões	9.000	Perdizes	7.898	14%
Parque da Cidade (São Paulo/SP)*	2012	R\$ 4 bilhões	14.200	Brooklin	12.500	13%
Reserva Scopel Pilar (Itaboraí/RJ)	2012	R\$ 54,4 milhões	4.850	média de Itaboraí	3.710	31%
Jardins do Brasil (Osasco/SP)	2012	R\$ 517 milhões	6.500	Presidente Altino	4.800	35%
Aquarius (Salvador/BA)	2011	R\$ 260 milhões	6.732	Pituba	3.937	71%
Noroeste (Brasília/DF)	2009	R\$ 490 milhões	11.070	Sobradinho	5.720	94%
Parque das Águas (São Gonçalo/RJ)	2009	R\$ 446 milhões	3.400	média de São Gonçalo	2.940	16%
Espaço Cerâmica (São Caetano/SP)	2008	R\$ 1 bilhão	8.000	média de São Caetano	5.520	45%
Reserva do Paiva (Recife)	2008	R\$ 12 bilhões	6.500	média de Recife	5.650	15%
Península (Rio de Janeiro/RJ)	2008	R\$ 4,2 bilhões	10.600	Barra da Tijuca	8.600	23%
City Boaçaça (São Paulo/SP)	2004	n/d	10.329	Pinheiros	8.459	22%
Vila São Francisco (São Paulo/SP)	1997	n/d	6.328	Butantã	5.225	21%

Fontes: Lopes Consultoria, FipeZap e incorporadoras.* valor do m² comercial

Fonte: Valor Econômico.

Ainda que criticados do ponto de vista urbanístico por reforçarem a tendência à privatização do espaço urbano nas cidades, este tipo de empreendimento, que pode ser definido por seu grande porte e pela convivência de diversos usos conformando “mini cidades”, este tipo de empreendimento se dissemina no mercado imobiliário brasileiro em expansão se apoiando nos problemas de locomoção apresentados pelas grandes cidades, e oferecendo de certa forma uma “qualidade de vida” e do espaço urbano que teria se perdido e que poderia ser obtida através deste formato de empreendimento, que anteriormente apareciam isolados em forma de condomínios fechados, mas que agora se articulam a altas densidade invocando inclusive integração à cidade a partir da proximidade com estruturas de mobilidade urbana.

“Uma nova onda de bairros planejados chega às metrópoles em um momento no qual o mercado imobiliário como um todo desacelera. Empreendimentos que reúnem infraestrutura projetada, como parques, vias de acesso e centros de lazer, além de condomínios residenciais, prédios comerciais, serviços, shoppings e até hotéis têm chamado a atenção de investidores em busca de renda ou ganhos com a valorização”⁶⁹

⁶⁹ Ibidem.

A mescla de usos permitindo áreas residenciais próximas a áreas de serviços, facilitando a mobilidade casa/trabalho, a oferta de áreas verdes, qualidade de ruas e calçadas e a possibilidade de gestão privada do espaço são oferecidos como vantagens para os consumidores e possibilitam maiores ganhos imobiliários que a venda de condomínios exclusivamente residenciais.

Os bairros planejados se promovem como cidades dentro das cidades, apresentando planejamento urbanístico privado para grandes áreas, abarcando o desenho das ruas, acessos e iluminação adequados. No entanto, precisam de grandes áreas para serem desenvolvidos, o que restringe sua implantação à disponibilidade de grandes terrenos. No caso de São Paulo, além das bordas da metrópole, estes terrenos se encontram nas áreas alvo de reestruturação urbana, como os grandes terrenos ofertados no setor Chucrí Zaidan, da OUCAE, e outras áreas que tiveram uma ocupação anterior voltada aos usos industriais.

2.2. O avanço da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada e a aposta no setor Chucrí Zaidan como modelo de reestruturação urbana

Muitos estudos já foram feitos e muitos pesquisadores já se debruçaram o Instrumento das Operações Urbanas, sendo que diversos autores já apresentaram uma visão bastante crítica sobre esta forma de reurbanização de áreas da cidade, seja por não apresentarem os resultados sociais a que se propõe ou por entenderem que estes mecanismos acarretam custos maiores que ganhos ao setor público (FIX, 2011; FERREIRA, 2003).

Nos propomos aqui a fazer uma atualização das informações sobre o andamento das transformações na área da operação, ainda que a análise detalhada do instrumento urbanístico não seja nosso foco e sim o estudo da produção imobiliária que encontra sua maneira de viabilizar-se também através deste instrumento. Nosso objetivo é ampliar o conhecimento sobre as relações do instrumento com as transformações nesta produção e nos agentes envolvidos.

A lei que regulamenta a OUCAE é a 13.260 de 28 de dezembro de 2001. Ela estabelece as diretrizes urbanísticas para a área concomitante à antiga Av. Água Espreiada, hoje Av. Jornalista Roberto Marinho, abrangendo toda a área de influência do prolongamento

proposto até a Rodovia dos Imigrantes, criando incentivos urbanísticos que viabilizam sua execução.

A proposta é de que os melhoramentos planejados com a operação são financiados pela venda de CEPACs e também com recursos municipais⁷⁰. É regulada, ainda, por um projeto de lei (01-00722/2015) que aprova o Plano Urbanístico Complementar do Setor Chucri Zaidan, alterando a Lei nº 13.260. O Objetivo da operação, anunciando na referida legislação, é a revitalização da região através da execução de intervenções no sistema viário, transporte coletivo, habitação social e da criação de espaços públicos de lazer e esportes. A Lei nº 15.416, de 2011, determina um percentual mínimo de 10% (dez por cento) a ser aplicado na construção de Habitação de Interesse Social (HIS), calculado sobre o total do valor arrecadado pela OUCAE.

Figura 15 - Estoque consumido de CEPAC por setor da operação em 02/2017

Fonte: SP urbanismo. Apresentação 43ª Reunião Ordinária do grupo de gestão em 07/03/2017.

⁷⁰ LEI Nº 13.260 de 28 de dezembro de 2001 Seção II, artigo 3, parágrafo único: "Parágrafo único. Os investimentos necessários para implantação do Programa de Intervenções, inclusive para o pagamento das desapropriações das obras necessárias, serão oriundos de recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos termos desta Lei, bem como de verbas orçamentárias e financiamentos."

A área da operação está dividida em seis setores. Lindeiros à Marginal Pinheiros estão os setores Chucri Zaidan, Berrini e Marginal Pinheiros. Ao longo do prolongamento da Av. Roberto Marinho estão os setores Broklin, Jabaquara e Americanópolis. Os estoques de CEPAC foram divididos de acordo com o potencial de valorização de cada setor, somando 4.850.000 m² de estoque máximo de área construída na área da operação urbana, divididos conforme a imagem abaixo. No entanto, somente 3.750.000 m² poderão ser integralmente convertidos em área construída pela utilização do CEPAC⁷¹.

O setor Jabaquara era, em 2003, uma área desvalorizada, às margens do córrego ocupadas por favela, com terrenos vagos e os galpões já comprometidos com a implementação de habitação de interesse social. Por isso previu-se uma transformação pelo processo de substituição de uso⁷². O setor Americanópolis não foi contemplado com a possibilidade de venda do potencial adicional de construção pois a ocupação se dará através da regra genérica de concessão onerosa do direito de construir estabelecida no Plano Diretor Estratégico de 2001 e detalhada no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura do Jabaquara. No setor Broklin, área já em processo de valorização, o estoque disponibilizado foi considerado alto, pela PMSP, em relação à capacidade de infraestrutura, no entanto levando em consideração as grandes expectativas em relação ao adensamento do setor Chucri Zaidan, considerou-se que não seria viável a utilização do total do estoque, e sugeriu-se o acompanhamento durante o período de vigência da Operação Urbana de maneira a equilibrar o possível adensamento com a capacidade de infraestrutura de serviços, equipamentos urbanos e viária (CADES, 2003).

Os setores Americanópolis e Jabaquara estão localizados mais a sul do perímetro da Operação, enquanto Broklin, Berrini, Chucri Zaidan e Marginal Pinheiros são mais próximos às margens do Rio. Trata-se de uma área de reestruturação porque é uma antiga área industrial cercada de áreas valorizadas.

⁷¹ De acordo com depoimento dado à Folha de São Paulo em 15 de junho de 2004 pelo então secretário de Projetos Especiais da Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), e intenção da prefeitura foi criar uma escassez na área com objetivo de valorização dos títulos.

⁷² Descrição dos setores com base na Resolução n.º 81 /CADES/2003, de 11 de dezembro de 2003. Dispõe sobre a aprovação do Estudo de Impacto Ambiental – EIA Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Figura 16 - Imagem aérea do perímetro da OUCAE.

Fonte: Google Earth

Figura 17 - Destaque do parcelamento do setor Chucrí Zaidan

Fonte: Google Earth

O setor Chucrí Zaidan tem como particularidade aproximadamente 85% de seu território estar, originalmente, enquadrado como zona de predominância industrial pelo antigo zoneamento. Com a transferência das fábricas para outras localidades, muitos dos lotes que eram ocupados por depósitos e armazéns ficaram vazios.

O tipo de parcelamento presente no setor apresenta quadras de grandes dimensões definindo um sistema viário que dificulta a acessibilidade local devido às extensas e contínuas testadas (CADES, 2003), ainda que os grandes terrenos vazios foram sendo gradativamente ocupados por usos não industriais como por exemplo, a instalação do Banco do Brasil, o Carrefour e os Shoppings Morumbi e Market Place. Conforme o relatório da CADES aponta, ocorreu também de terrenos de propriedade das indústrias serem ocupados por edifícios administrativos dessas mesmas empresas, reforçando a tendência de mudança das características de zona industrial.

Figura 18 - Percepção do mercado sobre o setor Chucrí Zaidan

Mercado especula com novo polo de escritórios na Chucrí Zaidan, em SP

Plano apresentado à prefeitura prevê 872 mil m² até 2016, o dobro de toda a avenida Paulista

Empreiteiras têm projetos prontos e fila de clientes; estimativa é de R\$ 700 milhões em aluguéis por ano

Fonte: Folha de São Paulo em 28 de julho de 2011

Por estas particularidades, o Setor Chucrí Zaidan despertou grandes expectativas em relação à venda de CEPACs, cenário que se confirmou posteriormente, com transformação da região, a partir de intensa valorização dos terrenos e da imensa concentração de grandes empreendimentos.

A área abarcada por este setor se coloca, no início da década de 2010, como a grande aposta de valorização do setor imobiliário em São Paulo, tendo o Parque da Cidade⁷³ como projeto de maior destaque⁷⁴. Os incentivos à produção imobiliária no setor se dão com o instrumento da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE), e também pela promessa de melhorias no transporte coletivo e no sistema viário.

“o metrô anunciou a expansão da Linha 5 – Lilás e a criação da Linha 17-Ouro, de monotrilho. A transformação mais radical, porém, é a construção de um novo corredor de tráfego, paralelo à marginal pinheiros, com 8 faixas de rolamento (prolongamento da Av. Chucri Zaidan)”.⁷⁵

Esse conjunto de propostas de melhorias na infraestrutura associadas a disponibilidade de grande glebas foram responsáveis pela área assumir uma posição como a mais valorizada da cidade. Notamos, no discurso dos empreendedores⁷⁶, algumas qualidades que deveriam diferenciar a área. De acordo com a reportagem da Revista Veja⁷⁷ a nova ponta do eixo de negócios deveria ter como marca a integração com a vizinhança, por meio de áreas verdes e ciclovias.

Este discurso conciliador aparece também no trecho de entrevista com o diretor de incorporações da OR Empreendimentos imobiliários, concedida à autora. Nela, o executivo destaca uma pretensão, por parte da prefeitura, de que esse setor fosse fortemente

⁷³ “Com a desativação da empresa Monark em 2008, o terreno de 82 000m² se tornou um dos mais cobiçados da capital. Comprado pela construtora Odebrecht em 2010, em uma transação financeira estimada em 300 milhões de reais. A previsão para término do Parque da Cidade é para 2020”. **Mudança na Paisagem**, reportagem da Revista Veja São Paulo em Julho de 2012.

⁷⁴ “Ele é o projeto mais virtuoso de um pacote de empreendimentos na região que vem sendo chamada de Nova Berrini. Outras construtoras já investem no pedaço, composto da Av. Chucri Zaidan e suas imediações. Até 2020, mais 21 torres devem ser erguidas por lá” **Mudança na Paisagem, Empreendimentos de alto padrão formam um novo centro empresarial na região onde a Av. Chucri Zaidan será prolongada**. Reportagem da Revista Veja São Paulo em Julho de 2012.

⁷⁵ Ibidem.

⁷⁶ Abordamos este discurso no trabalho de clipping realizado para esta pesquisa em veículos do setor. Considerando palavras chave sobre nosso estudo de caso, pois se trata de tema bastante contemporâneo e abordado constantemente, por envolver uma área de interesse do mercado imobiliário de São Paulo que passa por intensa transformação através de amplas ações de renovação urbana, executadas por agentes importantes do setor, como grandes incorporadoras e empreiteiras. Buscamos com este trabalho entender o material discursivo a respeito dos processos de centralização e concentração do capital, abordados e como se manifestam em nosso estudo de caso. Assim como entender o material veiculado sobre a área em que nosso estudo de caso está inserido, a OUCAE e o setor Chucri Zaidan, e sobre o padrão de urbanização indicado pelo Parque da Cidade.

⁷⁷ **Mudança na Paisagem**, reportagem da Revista Veja São Paulo em Julho de 2012.

diferenciado por estratégias de valorização, tal como a ausência de muros, implantação de parques e praças com acesso ao público, e forte integração com sistemas de transporte, demonstrando essa crença numa suposta confluência de interesses manifesta no setor.

Não se trata apenas de uma aposta na do mercado, mas de uma aposta feita em conjunto com a Prefeitura do Município de São Paulo, no sentido de que a reurbanização da área não trouxesse os mesmos problemas que foram detectados na região da OUCFL. A nova proposta incluiu forte incentivo aos empreendimentos multiuso, com áreas abertas, áreas verdes e fluxo de pessoas fora do horário comercial. Neste sentido, os grandes empreendimentos têm a possibilidade produzir uma qualidade da edificação e da cidade diferenciada.

“Incorporadoras e prefeitura prometem ruptura com o “modelo Faria Lima”, que vinha dando o tom da expansão dos escritórios AAA. O modelo, criticado por urbanistas, engloba calçadas estreitas e longos quarteirões, térreos fechados ao público e poucas áreas verdes, e prédios de um só uso, o que inviabiliza circulação aos finais de semana e à noite. No atual Código de Obras, aprovado nos anos 1970, edifícios têm de ter recuo de cinco metros da rua, e o uso misto é desencorajado, o que transformou lojas e bares no térreo de torres de escritórios uma raridade.

Incorporadoras e prefeitura afirmaram à Folha a intenção de que o novo polo tenha mais multiuso, mais áreas verdes e calçadas mais largas”⁷⁸.

A percepção geral da análise dos discursos dominantes é a de que o entorno da Chucri Zaidan se apresenta como a principal transformação urbana acontecendo em São Paulo, promovida como principal polo em formação com empreendimentos valorizados de prédios de escritórios e uso misto. O que chama atenção nesta percepção é o acúmulo de projetos em construção no setor:

“E há uma série de projetos planejados para a região, como um impressionante complexo de edifícios comerciais e residenciais previsto para ocupar um terreno de 82 000 metros quadrados que pertenceu à fabricante de bicicletas Monark e hoje pertence à Odebrecht Realizações Imobiliárias. Quando os edifícios já projetados estiverem prontos — estima-se que as obras devam durar cerca de cinco anos —, essa região da Chucri

⁷⁸ “Mercado especula com novo polo de escritórios na Chucri Zaidan, em SP” seção Mercado da Folha de São Paulo em 28/07/2011.

Zaidan deverá se transformar no principal polo comercial de alto padrão da cidade. Caso tudo corra bem, São Paulo terá, então, sua nova Faria Lima”.⁷⁹

A Licença Ambiental Prévia para a OUCAE, expedida em 2001, determinou o desenvolvimento de um plano urbanístico complementar para o Setor Chucri Zaidan, visando a assegurar a qualidade ambiental e o suporte viário necessário ao adensamento construtivo e populacional previsto, ficando a regulação dos empreendimentos a cargo da certidão de diretrizes individual.

Figura 19 - Plano Urbanístico para o Setor Chucri Zaidan.

Fonte: SP Urbanismo

Em atendimento a essa exigência, o Projeto de Lei 722/15 consolida um conjunto de melhoramentos públicos que compreende a reserva de áreas destinadas à implantação de

⁷⁹ “Região da Chucri Zaidan deve virar o principal polo comercial de alto padrão de São Paulo”, revista EXAME, 03/06/2011.

praças e equipamentos públicos, assim como a fixação de alinhamentos para abertura e alargamento de vias, buscando seccionar as grandes quadras atualmente existentes em tal setor, de modo a melhorar as condições de circulação na região para pedestres e veículos (GESTÃO URBANA, 2016). Ainda assim, as quadras remanescentes são muito grandes e compatíveis com os interesses das grandes empresas.

No segmento residencial, o Chucrí Zaidan se aproxima do setor Brooklin, que já apresentava infraestrutura e tendência à construção residencial. No entanto, no segmento comercial, alavancou mais que o dobro de todos os outros setores somados.

Figura 20 - arrecadação com CEPACs por setor da OUCAE

Fonte: SP urbanismo. Apresentação 42ª Reunião Ordinária do grupo de gestão em 29/11/2016.

Os investimentos no setor também são altos, principalmente nas obras viárias de prolongamento da Av. Chucrí Zaidan, sendo que a área também se beneficia dos investimentos em desapropriações para sistema viário e dos investimentos municipais na

linha 17 – Ouro, do Metrô (Monotrilho), que cruzará parte do setor, com estações planejadas para a área (SP URBANISMO, 2016).

Como parte do levantamento de dados realizado nesta pesquisa, partimos para a análise dos prospectos e suplementos da OUCAE, a fim de entender a legislação que dá base à emissão de CEPAC e à Operação Urbana e que obras suscitaram maior interesse e investimentos por parte da iniciativa privada.

A emissão de CEPACs é regida por instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), portanto há exigência de transparência para o investidor. A prefeitura precisa detalhar, no prospecto do CEPAC, quais obras serão executadas, onde, em que prazo e quanto custarão. As distribuições devem ser vinculadas às obras para que a Operação possa ser auditada com clareza.

Analizando a arrecadação com CEPACs ao longo das distribuições, nota-se que mediante os valores alcançados com a 5ª distribuição dos CEPACs demonstram uma diferença de quase um bilhão de Reais em arrecadação, o que nos direcionou para a análise das intervenções previstas nesta etapa, posto que a compra dos títulos se vincula à realização das obras previstas, ou seja, para o investidor é necessário o alinhamento de seus interesses com as intervenções propostas. Apresentamos a seguir as Intervenções a serem financiadas com recursos da 5ª Distribuição de CEPAC, divulgadas no Suplemento ao Prospecto da OUCAE⁸⁰.

Tabela 3 - Intervenções e valores das obras vinculadas à 5ª distribuição de CEPAC da OUCAE

INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO	VALOR ESTIMADO (R\$)
1	Conclusão e adequação da Av. Água Espreiada e HIS - inclui projetos e obras do túnel, da Via Parque, das Vias Locais do Brooklin, HIS e transporte coletivo, bem como alargamento da Av. Washington Luiz no trecho da OUC água Espreiada.	2.239.631.115,46
2	Parque Chuvisco: projeto executivo e obras	13.349.379,22
3	Sistema de Transporte Coletivo – Av. Luiz Carlos Berrini	15.057.925,23
4	Sistema de Drenagem na Bacia do Cordeiro - Americanópolis	3.000.997,11

⁸⁰ Acessado em 20/01/2018 e disponível em:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/cepac/SuplementoAguaEspreiada_analiseCVM.pdf

5	Desapropriações necessárias à execução das intervenções Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho (Túnel, Via Parque, áreas para HIS), Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx, Vias Locais do Brooklin, Parque Chuvisco e demais necessárias à consecução das intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	947.289.323,92
6	Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx. Projeto Executivo e Obras	343.219.624,60
TOTAL	Valor total estimado das intervenções 1 a 6	3.561.548.365,54

Fonte: Elaboração própria com base no suplemento ao Prospecto da OUCAE - 5ª Distribuição De Certificados De Potencial Adicional De Construção – CEPAC

Tabela 4 - Histórico de leilões OUCAE posição em 22/12/2017.

QUADRO RESUMO - DISTRIBUIÇÃO DE CEPACs

Distribuição - Autorização CVM	Quantidade	Arrecadado Total R\$
1ª Distribuição - 14/07/2004	299.368	102.808.720
2ª Distribuição - 10/01/2007	317.781	130.609.991
3ª Distribuição - 23/01/2008	186.740	207.281.400
4ª Distribuição - 05/09/2008	1.099.680	722.923.890
5ª Distribuição - 09/02/2012	1.360.338	1.731.353.316
Total Distribuições	3.263.907	2.894.977.317
Colocações Privadas-Programa	127.092	51.328.532
Total Colocado	3.390.999	2.946.305.849

Fonte: SP Urbanismo.

As análises das informações sobre o custo das obras e a arrecadação com CEPAC indicou que na 4ª Distribuição foram colocados a quantidade de 1.099.680 CEPAC, gerando uma arrecadação de R\$ 722.923.890,00.

A estimativa de custos das atividades e obras elencadas naquela Distribuição somou R\$ 880.717.502,11. Diante da estimativa das atividades e obras elencadas na 4ª Distribuição há uma diferença a menor no valor de R\$ 157.793.612,11 que seria, de acordo com a SP urbanismo, coberto pelo valor total da 5ª Distribuição.

“Portanto, o valor total estimado para a cobertura das intervenções na 5ª Distribuição de CEPAC é de R\$ 4.076.194.487,53, conforme demonstrado no item 10, deste Suplemento.

Realizando-se as projeções de alienações dos CEPACs nos quantitativos totais disponíveis para venda, com base no seu valor de face, temos: $1.719.339 \times R\$ 460,00 = R\$ 790.895.940,00$, portanto o valor necessário

estimado para a conclusão de todas as intervenções previstas na legislação vigente, a serem complementados com recursos do Tesouro Municipal é de R\$ 3.285.298.547,53⁸¹, levando-se apenas em consideração o valor mínimo reajustado pela São Paulo Urbanismo e aprovado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbana - Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU em sua 42ª Reunião Ordinária, realizada em 03 de julho de 2008 e pelo Grupo de Gestão em sua 14ª Reunião, realizada em 01 de julho de 2008, conforme parágrafo 1º, artigo 11 da Lei 13.260/2001⁸² (SP URBANISMO, 2011)

Uma análise do histórico dos leilões de CEPAC da OUCAE articulada à análise dos prospectos da operação, onde são definidas as obras a serem financiadas pelo arrecadamento com a venda de CEPACs, indica um aumento no valor arrecadado nos leilões promovidos em 2012, referentes à 5ª distribuição.

Pelos dados levantados se pode concluir que o setor Chucrí Zaidan foi o que concentrou maior quantidade de CEPACs vinculados aos empreendimentos a serem construídos ali. A análise das obras previstas com os recursos em CEPAC indica maior adesão aos leilões que previam intervenções que beneficiavam o setor Chucrí Zaidan. A Maior arrecadação em CEPAC acontece em 2012, assim como os maiores valores unitários, que resultam numa diferença na ordem de 1 bilhão de Reais, da quarta para a quinta distribuição, sendo a diferença em quantidade de CEPAC ofertada da ordem de 200 mil.

“as OUC arrecadam mais, e por consequência concentram mais investimentos, onde já existe um interesse muito grande do mercado imobiliário. Nesse aspecto, as duas operações no Quadrante Sudoeste da cidade concentraram 89% do montante total arrecadado por todas as operações. Isso representa uma concentração espacial de investimentos muito grande, pois as áreas dessas duas operações somadas equivalem apenas a 2% da área da cidade e por definição do Estatuto da Cidade, os recursos arrecadados nas OUC só podem ser aplicados no interior do seu perímetro. Isso faz que as diferenciações sócio espaciais só aumentem na cidade.” (NOBRE, 2014:9)

⁸¹ Chama à atenção o valor a ser aportado pelo município para execução das intervenções, quando se alega que a operação se financia com CEPAC. Como houve valorização dos CEPACs, esse valor foi notoriamente alterado, sendo que a arrecadação foi bastante maior do que o previsto no prospecto. Ainda assim, cerca de 1 bilhão em recursos devem ser provenientes do tesouro municipal.

⁸² Este trecho é um resumo do conteúdo divulgado no suplemento preliminar ao prospecto da operação urbana consorciada água espaiada - 5ª distribuição de certificados de potencial adicional de construção – CEPAC acessado em 20/01/2018 e disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/cepac/suplementoaguaespraiada_analiseconv.pdf

2.3. A Odebrecht como empreiteira, construtora e incorporadora na OUCAE

De acordo com material da 41ª reunião ordinária do grupo de gestão da OUCAE, que aconteceu em 30 de agosto de 2016, as intervenções previstas para o prolongamento da Av. Roberto Marinho foram divididas em quatro lotes e licitadas separadamente. Participam das obras os consórcios formados por: Lote 1. OAS/CETENCO (Ligação Imigrantes), Lote 2. ODEBRECHT/CONSTRAN (Via Roma), Lote 3. ANDRADE GUTIERREZ E SERVENG (RM) e QUEIROZ GALVÃO/GALVÃO ENGENHARIA (Roma).

Figura 21 - Organização das licitações de obras e de HIS.

Fonte: relatório do grupo de gestão / SP Urbanismo

As obras no setor Jabaquara incluem a construção de um parque linear, melhorias no sistema viário, as obras de prolongamento e adequação da avenida, construção de oito mil

unidades de habitação de interesse social (HIS), obras de drenagem e melhorias urbanas (SP Urbanismo, 2016) além de ações direcionadas à construção de um túnel de ligação com a Rodovia dos Imigrantes, cuja execução foi suspensa pelo prefeito Fernando Haddad em 2013⁸³, por não ser considerada prioritária, e até o momento esta obra ainda se encontra suspensa.

As intervenções em execução foram divididas em quatro lotes e licitadas separadamente⁸⁴, conforme mapa acima.

A Odebrecht participa desta transformação através do consorcio Via Roma, formado pela Construtora Norberto Odebrecht (CNO) e pela empresa de construção Constran, executando o previsto no pacote de obras do Lote dois, com a ampliação de parte da Av. Jornalista Roberto Marinho e com a construção de conjuntos de habitação social no setor Jabaquara.

A CNO é a empresa que deu origem às organizações Odebrecht. Presente em diversas áreas, presta serviços de engenharia e construção atuando no desenvolvimento urbano, edificações de uso público e corporativo e até saneamento. A empresa aponta como seu grande diferencial os projetos viabilizados por parcerias público-privadas, tomando parte nas obras dos grandes eventos e de mobilidade urbana no país. Participa de grandes obras de infraestrutura como portos, aeroportos, estádios e nos transportes através da Odebrecht Transportes.

Como mostra a análise da atuação mais global da empresa Odebrecht, existe grande interação entre as ações das subsidiárias, ainda que cada uma se concentre em área específica, nota-se o domínio da operação como um todo e consequente poder na reconfiguração da área. O membro da empresa entrevistado para este trabalho apresenta um conhecimento elevado sobre como se estrutura uma operação – e também grande

⁸³ Inicialmente proposto na gestão da Marta Suplicy (PT) com 400m de extensão, o projeto do túnel foi reformulado na gestão de Gilberto Kassab (PSD) e passou a ter mais de 2,3 Km de extensão. De acordo com informações divulgadas na imprensa, o Estudo de Impacto Ambiental para esta alteração teria estipulado em 28 mil o número de moradores que teriam que deixar suas casas por conta da intervenção. Cf. <http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2012/02/prefeitura-da-licenca-para-tunel-entre-imigrantes-e-av-roberto-marinho.html>

⁸⁴ Cf. apresentação da 41ª reunião ordinária do grupo de gestão da OUCAE, em 30 de agosto de 2016. Acessado em 30/11/2017 Disponível em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/GGOUC_AE_41a_RO_2016_08_30_apresentacao_v2.pdf

simpatia pelo conceito de operação urbana no geral – e sobre as características gerais das melhorias públicas previstas para a área.

Esta capacidade de uma atuação integrada entre áreas do setor da construção civil e imobiliária demonstra uma grande centralização de capital da empresa, podendo atuar na incorporação imobiliária, na construção das edificações e também nas melhorias urbanas, indicando vínculos especiais entre as áreas de infraestrutura e imobiliária, que se fortalecem mutuamente acarretando em grandes transformações espaciais.

Além das licitações para os lotes da área do Jabaquara, a Odebrecht chegou a vencer licitação para parte da obra do monotrilho linha ouro (Metrô – linha 17). No entanto, estas licitações que ocorreram em 2010 e posteriormente foram suspensas com base em depoimentos de delatores da Odebrecht e Camargo Corrêa sobre cartel nas obras do metrô de São Paulo⁸⁵.

Mapa 4 - Ilustrações dos conjuntos da OR na OUCAE

Fonte: elaboração própria com base nos dados da PMSP.

⁸⁵ Cf. <https://g1.globo.com/politica/noticia/odebrecht-aponta-cartel-em-obras-do-sistema-viario-de-sp.ghtml>

Como compensação pelo impacto viário de seus empreendimentos, a Odebrecht, através da CNO, executou as obras da Ponte Itapaiúna, sobre o Rio Pinheiros, uma exigência da Licença Ambiental Prévia (LAP) da OUCAE, com recursos próprios. Os conjuntos do Praça São Paulo e RSVP e o Parque da Cidade foram considerados como Polo Gerador de Tráfego (PGT), e a execução foi resultado de um acordo com o poder público, que a princípio deveria ser o responsável pelas pontes.

Os vídeos de publicidade dos empreendimentos imobiliários da OR impressionam por demonstrar uma grande integração entre Odebrecht e Prefeitura, na realização desta renovação na área⁸⁶. O executivo da empresa entrevistado, porém, prefere destacar que a ponte foi uma contrapartida pelos impactos dos empreendimentos da OR no sistema viário, mas sua fala indica que realizar esta ponte, frente aos grandes investimentos que seriam feitos pelo poder público, não inviabilizaria seus ganhos, tanto que destaca a saída e um incorporador que também seria responsável pela construção da ponte, e ainda assim, a OR consegue fazer sozinha e envolver um empreendimento que nem sequer foi idealizado ainda (o Carrefour), ou seja, só de ter a propriedade do terreno em parceria com o Carrefour indica que a ponte poderia ser uma compensação por tal empreendimento.

“A ponte foi uma contrapartida pelo Praça São Paulo e Parque da Cidade. Então foram 3 terrenos, que pagam a contrapartida viária, estimado em 5% (do que) colocar colchetes [...]...tem uma lei pra isso. A nossa certidão de diretrizes apontou para fazer esta ponte. Como é um peso enorme, pois ela pega lá de cima, do outro lado do Morumbi. Por ser um negócio mais vultoso, foi colocada para os três empreendimentos. Antes era por nossos dois projetos e mais a Bueno Neto com o Parque Global. Como a Bueno neto teve um problema, entramos só nós com o Carrefour também”.⁸⁷

O executivo destaca como pode acontecer a interação entre empresas do grupo, trazendo vantagens financeiras: “quem construiu a ponte Itapaiúna, para a OR, foi a Construtora Norberto Odebrecht (CNO). Não tem sentido contratar outra empresa. Como nós somos responsáveis pelo custo, privilegiamos fazer com a CNO.”, relata.

⁸⁶ <https://www.youtube.com/watch?v=djE7Th-erHc>

⁸⁷ Saulo Nunes, diretor de incorporações da OR Realizações Imobiliárias, em entrevista concedida à autora em 13/11/2016.

A conversa com agente do setor público reforça também esta interação entre as empreiteiras que atuam na construção das obras viárias, pois elas também são responsáveis pela construção dos conjuntos de Habitação Social:

“cada um destes contratos, ou lotes, têm uma parte que é HIS, uma parte que é parque e uma parte que é túnel (que está suspenso). Então estes terrenos foram desapropriados antes, e nós montamos um grupo, SP Urbanismo, COHAB, SIURB, pra gente fazer o que eu chamo de esteira de produção dos outros terrenos. (...), então nós e a COHAB, aconteceu de olhar para os projetos das construtoras com olhar da HIS no sentido de ver se estava adequado”.⁸⁸

Estas ligações não só indicam, como também promovem processos de concentração de capital observados nas grandes empreiteiras e na sua atuação no espaço urbano. Estas empresas apresentam vantagens competitivas, como desenvolve Lencioni ao discorrer sobre os aspectos fundamentais da reestruturação imobiliária:

Por meio da expansão dos negócios, da ampliação do mercado, da intensificação da produção, da ampliação do número de equipamentos e de trabalhadores, dentre outras estratégias, as empresas se tornam cada vez maiores, concentrando capitais. Esse processo leva a uma maior acumulação de capitais; baseia-se, portanto, na acumulação. (...) Isso se desdobra numa maior capacidade técnica da empresa e por corolário há maior possibilidade de se acelerar o processo construtivo e de se obter vantagens concorrenciais. (LENCIONI, 2014:34)

Sobre a atuação da OR na OUCAE, podemos afirmar claramente que a OR fez uma aposta para esta área, investindo e concentrando seus empreendimentos ali. A principal razão para esta escolha, de acordo com o diretor de incorporação, seria a disponibilidade de grandes terrenos, que comportassem a escala a que a OR se propõe a desenvolver, em uma área que para ele viria a ser uma das mais valorizadas da cidade, devido às grandes transformações planejadas para o setor, e pela possibilidade de desenvolver empreendimentos que trazem uma gama mais diversificada de produtos (uso misto), pois assim viabilizam empreendimentos maiores e minimizam os riscos, aumentando a atratividade para parcerias

⁸⁸ Simone Guerresi De Mello, ex diretora de Gestão das Operações Urbanas na SP Urbanismo, em entrevista concedida à autora em 19/10/2016.

e investimentos. Além disso, o diretor de incorporação destaca as possibilidades trazidas pelos grandes terrenos na região:

“A prefeitura já tinha a vontade de fazer desta área, deste setor da OUCAE como modelo de desenvolvimento, ela tinha mapeado estes grandes terrenos de fabricas. Tinha Monark, Kibon, Giroflex, o do Praça São Paulo, então ela tinha mapeado isso tudo e mostrou para a gente.

“temos um residencial que chama Gabrielle, apartamento compacto em construção. O mercado veio para cá e nós fizemos três apostas grandes: o parque da cidade, o RSVP/Praça são Paulo, que são o mesmo, mesmo terreno só que foi desmembrado, e o Carrefour, que este nós temos o terreno mas ainda não estamos desenvolvendo nada, mas temos o plano”⁸⁹.

Notas Finais

O estudo desta produção imobiliária mais recente, que encontra território e condições econômicas para sua realização em larga escala em áreas que se reestruturam indicando que haverá grande valorização imobiliária, aponta para uma sofisticação nos arranjos necessários para que esta realização aconteça plenamente e ilumina processos de diferenciação do espaço urbano que se realizam de maneira bastante exacerbada na região estudada, acarretando na necessidade de operações de remoção das populações que ocupam anteriormente a área para a realização das grandes transformações nas infraestruturas, e na expulsão de parte da população residente na área, já estruturada, pela veloz elevação dos patamares de preços praticados na região alavancada por grandes projetos imobiliários articulados com a produção de infraestrutura.

É importante destacar as relações de poder de uma empresa tão capitalizada no que se refere ao instrumento da operação urbana, que acaba por servir aos interesses destas empresas, com o discurso de que estas transformações serviram para financiar a melhoria nas condições habitacionais da população residente em habitações precárias, e evidenciar que estas transformações somente ocorreriam se satisfeitos os interesses privados. Numa época de crise, em que as condições econômicas sofrem um revés de proporções

⁸⁹ Saulo Nunes, diretor de incorporações da OR Realizações Imobiliárias, em entrevista concedida à autora em 13/11/2016.

catastróficas, é a própria intenção de melhoria social da operação urbana que fica paralisada juntamente com os interesses do mercado, causando ainda mais vulnerabilidade para as populações locais⁹⁰, evidenciando as contradições nesta forma de promover o direito à habitação e à cidade.

Figura 22 - Situação da construção de HIS na OUCAE

Fonte: Caderno da OUCAE. SP Urbanismo

O planejamento urbano como facilitador dos negócios com a propriedade do solo nas relações entre projetos de reestruturação urbana e a produção imobiliária financeirizada promove a ampliação do poder do setor privados nos projetos de renovação urbana.

Van Wilderode (2000) discorre sobre a tese de Harvey Molotch, a “cidade como máquina do crescimento” (MOLOTCH, 1976), criada em 1976 e aprofundada com a colaboração de John Logan em 1987 (LOGAN e MOLOTCH, 1987 *apud* VAN WILDERODE, 2000), que destaca a como se enredam bem os interesses de um grupo restrito de construtores imobiliários

⁹⁰ Após a suspensão das obras do túnel de ligação com a Rodovia do Imigrantes em 2013, conforme relatado à autora por um profissional da SP Urbanismo em um evento sobre remoções na OUCAE, as empreiteiras teriam recuado em seu compromisso com a construção de HIS. Muitas negociações seguem sendo feitas para que as obras sejam retomadas, e a prefeitura estuda novas formas para viabilizar estas intervenções. Atrelado a esta queda no interesse das empreiteiras está também as crises que atingiram grande parte destas empresas e paralisaram licitações e obras públicas no país todo.

(classificados por Marx como “rentistas”) e as necessidades do poder público local, que constantemente necessita de recursos fiscais municipais:

Nos EUA, o setor imobiliário constitui uma das maiores fontes tributárias para os poderes públicos locais. Novos habitantes trazem também novas demandas para serviços e bens públicos, o que favorece a economia local e o incremento dos rendimentos municipais. Em suma, segundo MOLOTCH, as cidades constituem “máquinas do crescimento” porque, pressionadas por um lado pela demanda para mais serviços públicos por seus habitantes e, de outro, pelas atividades ofensivas dos rentistas, o poder público local responde ao incorporar a construção e o crescimento dentro de suas maiores preocupações. “(VAN WILDERODE, 2000: 234)

Carlos Lessa e Sulimis Dain (1998) consideram o circuito imobiliário no Brasil como espaço de valorização reservado, historicamente, aos capitais nacionais. Ainda que as transformações recentes tenham de certa forma contornado estes obstáculos, aproximando o capital financeiro internacional do circuito imobiliário antes reservado às elites locais (FIX, 2011), o caso estudado aponta para a permanência da importância do capital nacional. Percebemos uma aproximação dos capitais nacionais ao mundo das finanças⁹¹ para transformar sua produção, mas sua associação com o poder público local segue sendo determinante para manutenção do poder de monopólio sobre as transformações espaciais, se apoiando nas contradições das parcerias público-privadas para ganhar ainda mais influência na reestruturação urbana.

⁹¹ Aprofundaremos nestas conexões no capítulo 3, na análise das formas de financiamento e financeirização do Parque da Cidade, empreendimento da OR.

A Odebrecht, assim como as demais grandes empreiteiras, aparecem como uma força nacional atuante em vários setores, que se apropria do imobiliário como uma de suas frentes de extensão, apostando na aproximação entre infraestrutura e imobiliário como um importante negócio, e se apropriando das transformações urbanas promovidas pelo setor público.

Figura 23 - Vista das torres corporativas do Parque da Cidade

Fonte: fotografado pela autora em 13/02/2018.

Detalhe do tapume da construção mostrando ilustração da ponte Itapaiúna, construída pela Odebrecht.

Introdução

Figura 24 - Imagem do estande de vendas do Parque da Cidade, por ocasião do lançamento da primeira fase do projeto.

Fonte: Reportagem publicada no site da revista Exame em 10/12/2017, acessado em 24/01/2018 e disponível em <https://exame.abril.com.br/tecnologia/projeto-imobiliario-de-sp-tem-maquetes-em-4d/>.⁹²

A OR lança em 2012 a primeira fase do Parque da Cidade investindo fortemente em divulgação. Com campanha publicitária da Loducca⁹³ e projeto considerado “case” de

⁹² Para detalhes do evento de lançamento ver vídeo de divulgação acessado em 24/01/2018 e disponível em <https://www.youtube.com/watch?v=2eNzDqKczUo&feature=youtu.be>

marketing imobiliário⁹⁴, a OR Realizações Imobiliárias se projeta apostando na imagem de grande incorporadora responsável pelo maior empreendimento imobiliário da cidade. Em seu stand de vendas, o potencial consumidor faz uma imersão virtual no projeto. O tour se realiza numa cúpula de oito metros de altura e 16 metros de diâmetro com projeção 360 graus que inclui experiências sensoriais.

“A exibição dos restaurantes, parques, playgrounds, teatros e edificações é feita a partir de uma projeção mapeada em 360°, criando ilusões visuais. Entre os elementos sensoriais em 4D, foram utilizadas movimentação da plataforma da cúpula, fumaça e a presença de vento no ambiente, sincronizados eletronicamente.”⁹⁵

Entre os “trunfos” apresentados pela incorporadora como estratégia de projeção está todo um discurso ligado à “cidade compacta”, sustentabilidade e qualidade de vida, temas bastante explorados pelo mercado imobiliário mas que no caso estudado ganham força e projeção até mesmo internacionalmente.

⁹³ Uma das principais agências de publicidade do Brasil. Desde de 2007 faz parte do grupo ABC, liderado por Nizan Guaiases, no ano de 2012 foi responsável também pela criação da marca NJR, do jogador de futebol Neymar Jr. A contratação de uma agência deste porte para liderar a campanha publicitária do empreendimento mostra a importância das estratégias de marketing para o setor e para a OR, que investe fortemente no fortalecimento de sua marca.

⁹⁴ “O Parque da Cidade recebeu o prêmio TOP de Marketing ADVB 2013 pela campanha criada para o empreendimento. Um dos principais desafios era criar uma campanha tão inovadora quanto o empreendimento lançado pela Odebrecht Realizações Imobiliárias (OR).O trabalho de criação foi dividido entre a Asia Branding e a Loducca – empresas do Grupo ABC, detentora do título de maior grupo de comunicação da América Latina – que elaboraram uma campanha de marketing única baseada nos princípios institucionais do projeto: o conceito de cidade compacta, certificações internacionais, transporte sustentável e mobilidade urbana. Uma das maiores inovações foi a utilização de uma projeção em 360° com elementos sensoriais 4D que permitia conhecer o Parque da Cidade antes mesmo de sua construção.

O Prêmio Top de Marketing, concedido pela Associação dos Dirigentes de Vendas e Marketing do Brasil (ADVB), tem como objetivo valorizar e divulgar casos de sucesso dos profissionais que utilizam as melhores práticas de marketing” Fonte: <http://parquedacidade.com.br/portfolio/parque-da-cidade-recebe-premio-top-de-marketing-advb-2013/> acessado em 24/0/2018.

⁹⁵ c.f. <http://www.blogdoadonis.com.br/category/sem-categoria/page/172/>

Figura 25 - Mapeamento dos empreendimentos do programa Climate Positive

Fonte: Website do empreendimento. www.parquedacidade.com.br

O Parque da cidade foi um dos 18 projetos no mundo selecionados para integrar o programa “Climate Positive Development Program”⁹⁶, criado pelo C40 (Climate Leadership Group) em parceria com a Fundação Clinton. O programa inclui projetos que tenham a proposta de conseguir saldo climático positivo, sem aumentar emissões de carbono com objetivo de diminuir o efeito estufa e busca uma conexão com governos locais das cidades onde se implantam os projetos, promovendo interlocução entre os prefeitos e fomentando esta

⁹⁶ “O Programa de Desenvolvimento Positivo do Clima é uma subrede do Grupo C40 (Cidades Líderes pelo Clima), em parceria com a Iniciativa Clinton pelo Clima (CCI) e o Conselho Green Building dos EUA (USGBC). O Programa foi lançado em parceria com a Iniciativa Clinton pelo Clima e Conselho Green Building, em 2009. Através de um conjunto de projetos implantados que servem como laboratórios urbanos, o Programa visa à criação de modelos de grande escala para comunidades urbanas reduzirem a emissão dos gases de efeito estufa ao máximo possível, e manifestarem os mais elevados padrões de sustentabilidade e resiliência climática. Esses projetos também ajudam a identificar colaborações críticas entre os criadores de soluções e seus homólogos do governo municipal, e a partir daí iniciar o planejamento e desenvolvimento holístico que visa a melhorar o meio ambiente local, gerar empregos e melhoria da qualidade de vida local.” Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2013 disponível em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/relacoes_internacionais/noticias/?p=146632 acessado em 24/0/208.

interação do projeto com o líder local, se apresentando até mesmo para a administração local como um projeto de desenvolvimento urbano focado em trazer benefícios para a cidade, conseguindo assim o apoio e incentivo destas lideranças para a realização destes projetos.

“Os prefeitos Fernando Haddad (São Paulo) e Sten Nordin (Estocolmo) serão co-presidentes da subrede, e com o apoio do C40, reunirão suas cidades para continuar a trabalhar em soluções que reduzam as emissões de gases de efeito estufa para o desenvolvimento dessas cidades. Os prefeitos vão interagir de perto com os 18 projetos do Programa de Desenvolvimento Positivo ao Clima e com as cidades em que tais projetos estão localizados”.⁹⁷

Em entrevista à autora, o diretor de incorporação da OR reafirma a ideia da importância do empreendimento para a cidade quando associa características estratégicas para uma maior valorização de seu empreendimento a supostos benefícios para a cidade como um todo.

“Então quando compramos o terreno fomos provocados pela prefeitura e eles disseram olha, nós vemos este setor Chucrí Zaidan de forma diferente. Queremos que tenha equipamento para a população, e foi daí que surgiu a ideia de, ao invés de fazer um empreendimento que vivesse do muro para dentro, nós optamos por um empreendimento aberto. Já tinha um exemplo aqui, do Aflalo, o Rocha Verá. Lá infelizmente é só comercial, e no nosso comportava fazer um empreendimento de uso misto e maior, então aceitamos a provocação e no nosso entendimento, *e da prefeitura também* (grifo nosso), acabamos dando um presente pra cidade. Porque você tem uma área privada de utilização pública, sem gradil.”⁹⁸

A fala do incorporador demonstra bem as interligações de interesses entre empreendedores e poder público local, alinhados para a promoção da renovação urbana. Esta escala ampliada dos investimentos e empreendimentos imobiliários e relações com os poderes locais, abordados até aqui, nos indicam explicações sobre como os processos estudados nos capítulos anteriores afetam os empreendimentos imobiliários e impactam a forma condomínio, ao mesmo tempo que apontam caminhos para entendermos como estes “supercondomínios”⁹⁹ afetam os processos de reestruturação urbana.

⁹⁷ Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2013 disponível em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/relacoes_internacionais/noticias/?p=146632 acessado em 24/01/2018.

⁹⁸ Diretor de incorporação da OR em entrevista à autora.

⁹⁹ Discorreremos sobre esta nomenclatura ao longo deste capítulo.

Há uma série de estratégias adotadas pela empresa estudada desde a forma como o empreendimento foi concebido até os arranjos de financiamento adotados, de acordo com cada produto ofertado, e a maneira como exploram as ligações com as transformações urbanas através de articulações privilegiadas com as infraestruturas.

Estas estratégias envolvem novos arranjos financeiros, coalizões em escala local e global, articulação entre esta produção imobiliária ampliada e intensificada com infraestruturas responsáveis pela reestruturação urbana, apontando para ligações destas transformações com uma alavancagem do patamar de renda imobiliária.

Trataremos destas relações neste capítulo, apresentando resultados de nossos estudos sobre o empreendimento Parque da Cidade, considerado objeto privilegiado para tais investigações.

3.1 Concepção do Parque da Cidade: A transformação da forma condomínio e a diferenciação dos espaços da metrópole

“a generalização dos condomínios não é apenas novidade arquitetônica, como frequentemente por fetiche ou positivismo é considerada. (...) é uma espécie de índice – algo novo - que expressa na generalização da forma de propriedade condominial um movimento mais essencial que denominamos de reestruturação imobiliária. Essencial porque se refere a mudanças nas condições de geração do valor e, também, da sua repartição na produção, comercialização e financiamento dos produtos imobiliários. E, como tal, é parte de um novo regime da propriedade do capital, que por sua forma patrimonial imobiliária de acumulação rentista se impõe como reestruturação”. (PEREIRA, 2015: 164)

Ao relacionar as transformações recentes na produção imobiliária com os processos de reestruturação imobiliária e metropolização, Pereira destaca o condomínio como forma de propriedade imobiliária para além da tipologia de produto. Esta forma de propriedade que se converte na principal forma da produção imobiliária sob domínio das finanças (RUFINO, 2017), ao menos nas cidades Brasileiras, se não latino americanas, representa a forma mais eficaz para a intensificação dos rendimentos do valor imobiliário (PEREIRA, 2015), possibilitando - em sua transformação ao longo do processo de interação com mercados

financeiros em direção à produção dos megaprojetos ou megaempreendimentos - rendimentos que atendam às necessidades da acumulação financeira.

A lei que institui o condomínio já é antiga, de 1964, mesmo ano de criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), e a disseminação desta forma de propriedade fragmentada se inicia ainda na década de 1960, sofrendo limitações pela legislação urbanística e pelas condições gerais de produção. Na atualidade nos interessa a compreensão dos impactos dos processos de financeirização que atingem o setor imobiliário e sua principal forma de estruturação de propriedade imóvel, a forma condomínio.

“A generalização da forma condomínio - capaz de fragmentar a propriedade original da terra e multiplicar o número de proprietários - dá força para que a indústria da construção imobiliária se consolide ainda como uma indústria de propriedade, onde construção e terra são indissociáveis.”. (RUFINO, 2018:5)

A reestruturação recente do setor imobiliário e de seu marco legal, que potencializa aproximações entre mercado imobiliário e mercado financeiro, se traduz para as cidades através do aumento dos investimentos na produção imobiliária e na consequente exacerbação da tendência à construção de grandes condomínios, que ultrapassam a escala da quadra se colocando na cidade de São Paulo como bairros planejados e grandes complexos de uso misto que apresentam uma grande diversificação de tipologias de produtos e inovações nas formas de propriedade. Este aumento no porte dos empreendimentos é estimulado ainda mais pela atuação das empreiteiras e sua preferência pela produção de grandes conjuntos imobiliários.

Como estratégia de viabilização de conjuntos tão grandes as empresas subdividem o empreendimento, diversificando os produtos ofertados ao mercado e trabalhando com o faseamento dos lançamentos e construções. O próprio objeto empírico de estudo, o empreendimento Parque da cidade, foi dividido em sub condomínios que abarcam diferentes tipologias, sendo que cada produto utiliza um arranjo diverso para se viabilizar. Saulo Nunes, diretor de incorporação da OR, coloca o Parque da Cidade como o maior e mais elaborado empreendimento da OR, que conta com uma estrutura de vendas diferenciada até mesmo em comparação a outros empreendimentos da OR, utilizando suas inovações como maneira de projetar a OR dentro do mercado imobiliário, e de fortalecê-la até dentro do grupo Odebrecht:

“Terreno (do PDC) foi comprado em maio de 2010. Éramos uma empresa pequena dentro de um grupo grande. E sabíamos que tínhamos que ser criativos fazendo um empreendimento de grande porte”

A seguir apresentaremos a contextualização e situação das áreas de estudo no município de São Paulo.

Mapa 5 - Situação da área da OUCAE em relação ao centro do município de São Paulo.

Fonte: elaboração própria a partir de dados geográficos do município de São Paulo.

Mapa 6 - Localização do Parque da Cidade

Fonte: elaboração própria a partir de dados geográficos do município de São Paulo. Imagem do empreendimento: www.parquedacidade.com.br

Chamados pela área imobiliária de supercondomínios¹⁰⁰, os grandes conjuntos condominiais apresentam unidades autônomas com áreas privativas e áreas comuns, assim como em qualquer condomínio, porém trazem como característica especial a convivência entre diferentes usos, em diferentes blocos ou subcondomínios autônomos. Esses usos diversos convivem dentro de um único condomínio edilício, o chamado supercondomínio, que devido

¹⁰⁰ Conforme explicado pelo advogado de incorporações Olivar Vitale em entrevista concedida à autora em entrevista concedida à autora em 13 de setembro de 2016. Para origem da expressão, ver: VITALE, Olivar. Supercondomínio. Em: Operações imobiliárias. Estruturação e Tributação. Coord. CASTRO, Leonardo / FARIA, Renato. Saraiva, 2016. Pág. 179.

à sua grande escala tem sua construção e comercialização divididas em diversas fases. De acordo com o depoimento do advogado Olivar Vitale à autora, a incorporação em fases já estava prevista na lei de incorporação de 1964, que foi complementada, um ano depois, com a lei 4.864 de 1965 de fomento ao mercado imobiliário.

Esta lei traz a previsão de diversos prazos de carência e lançamento, possibilitando ao incorporador desistir em até seis meses do lançamento daquela fase ou daquele produto específico, caso não tenha boa resposta em vendas, podendo alterar o produto dentro deste prazo, lançando ao mercado algo mais vendável. Este lei integra e reforça uma segurança para o incorporador colaborando para a viabilidade de empreendimentos imobiliários maiores, que podem ser adaptados ao momento do mercado e que têm estratégias próprias de valorização através da construção em fases.

Os processos de licenciamento dos supercondomínios, por possuírem grandes áreas, têm análise pelos órgãos públicos mais complexa, e dependem na cidade de São Paulo, do cumprimento do que é estabelecido em uma certidão de diretrizes emitida pela Secretaria Municipal de Transportes (SMT). Nessa certidão, se estabelece uma normatização particular do empreendimento, com exigências da prefeitura no que diz respeito a tudo que esteja previsto no projeto, estando o alvará de aprovação sujeito ao cumprimento do que for estabelecido ali. Este alvará de aprovação é único para o projeto completo, sendo que, posteriormente, cada fase de construção do empreendimento terá um alvará de execução de obras particular.

Ainda de acordo com Olivar, as barreiras para disseminação destes condomínios são os preços elevados dos terrenos, que se tornam viáveis apenas para aquisição por grandes empresas, com fôlego financeiro para grandes investimentos com riscos mais altos. Outra questão importante que ele pontua são as limitações urbanísticas, posto que em alguns municípios do Brasil sejam proibidos condomínios maiores que dez ou doze mil m², e existem supercondomínios em São Paulo com mais de trinta mil metros m² ¹⁰¹. Nota-se, por

¹⁰¹ Embora na lei de zoneamento da cidade de São Paulo houvesse restrições ao lote mínimo, foi somente na lei de 2016 (LEI Nº 16.402, de 22 de março de 2016) que se estabeleceu uma regulamentação para o tamanho de um lote único no sentido da restrição se seu tamanho. Adotando a premissa da escala da quadra para o tamanho dos condomínios, a lei inibe a construção de grandes conjuntos, pois institui

seu depoimento, que um terreno de trinta mil m² já é considerado um grande terreno pelo mercado, onde seria viável a construção de grandes conjuntos, até de diferentes usos. No entanto, em uma análise dos terrenos da Chucrí Zaidan, notamos que os terrenos são bem maiores, chegando ao caso do Parque da Cidade da OR Realizações, que está em um terreno de oitenta mil metros quadrados¹⁰².

Figura 26 - Vista das torres C1 e C2 desde de o shopping

Fonte: Fotografado pela autora em 11/02/2018.

Os supercondomínios exigem também uma sofisticação maior em relação aos aspectos legais a serem abordados, demandando serviços específicos de escritórios especializados na viabilização destes complexos, tanto antes, como durante e depois do empreendimento

tamanho máximo para lotes, e em caso de que se supere o limite, é preciso fazer o parcelamento do solo, com abertura de ruas. Ficam proibidos lotes com mais de 10 mil m² em zonas residenciais.

¹⁰² Em atendimento às exigências da Operação Urbana Água Espraiada, a incorporadora doou área de 2.345,92m² à Prefeitura Municipal de São Paulo para a construção de calçada, o que ocasionou a redução da área do empreendimento para 79.872,71m² - Fonte: <http://parquedacidade.com.br/2013/05/ficha-tecnica-2/#sthash.Eg2mr4cS.dpuf>

entregue. Os grandes terrenos da metrópole por si só demandam mais precauções com os aspectos legais na hora da viabilização:

“Existe um negócio bastante famoso no mercado imobiliário que se chamada “due diligence” imobiliária. É a gama de documentos que devem ser analisados antes de uma empresa adquirir um terreno. Quanto maior o terreno, mais difícil e complexa é essa análise. Além disso, depois do terreno adquirido, você aprova o projeto, que muitas vezes pode ser conseguido num escritório de advocacia, muitas vezes é, muitas vezes é contratado direto um escritório arquiteto, e depois de aprovado é preciso fazer o memorial de incorporação, pra registrar na matrícula do imóvel esse título da incorporação imobiliária para poder vender as unidades. Todo esse acompanhamento e elaboração são feito pelo escritório de advocacia, a não elaboração de uma convenção de condomínio, por exemplo, que não é só uma minuta, que atenda a vida complexa de diversos usos dentro do condomínio edilício vai matar o produto depois de pronto. (...) é um micro sistema. A convenção de condomínio de um supercondomínio é como se fosse uma constituição municipal de uma cidade. Há supercondomínios em São Paulo muito maiores do que diversos municípios do Brasil.” (VITALE, entrevista concedida à autora em 13 de setembro de 2016)

É surpreendente até a colocação do advogado ao vincular a aquisição do projeto de arquitetura ao escritório de advocacia, demonstrando a posição da arquitetura na concepção destes grandes empreendimentos. Ao mesmo tempo que vinculada ao marketing e pensada para potencialização da valorização do negócio imobiliário, a arquitetura fica limitada pelos aspectos jurídicos que incidem na viabilização destes complexos.

Fica nítido que estes grandes empreendimentos imobiliários acarretam estratégias muito elaboradas de valorização e diferenciação para se colocarem em áreas valorizadas potencializando ao máximo sua rentabilidade. Para o advogado do ramo imobiliário, Olivar Vitale, a possibilidade de diversos prazos de lançamento e comercialização, ou seja, o faseamento do empreendimento traz vantagens comerciais para os grandes conjuntos, o que se potencializa ainda mais quando se trata de conjuntos de uso misto:

“A importância do prazo de carência é a possibilidade do incorporador desistir em até seis meses do lançamento daquela fase, daquele produto específico, caso seja um insucesso de vendas. Ele desiste, entra com projeto modificativo no órgão público, muda o produto e recoloca à venda com produto diferente”.

O advogado destaca, ainda, as vantagens de um “supercondomínio para o consumidor, que pode alinhar residência/lazer/trabalho:

“O Cidade Jardim é um exemplo disso: você tem nove torres residenciais, um shopping center, um SPA, e fora do condomínio tem três torres comerciais. Eu conheço bastante gente que mora no Cidade Jardim, frequenta o shopping e que tem escritório nas torres comerciais. Então a atratividade primeiro pela segurança pública, que você tem cada vez menos nas grandes cidades, se vai ter seus filhos brincando num parquinho em frente à sua casa. Não precisam se transportar até um clube. Facilidade para fugir do trânsito, vai andando até o trabalho, então se faz um link do interesse das grandes empresas com o interesse do consumidor e isso torna o produto um sucesso”.

As vantagens do faseamento do empreendimento para o mercado imobiliário são também ressaltadas pelo diretor de incorporação em entrevista à autora. Para ele, a divisão em fases vem do fato de que se lançarem muitos metros de uma vez, o mercado não suportaria, nem no sentido do trabalho, que necessitaria um número muito grande de funcionários trabalhando em conjunto, quanto do ponto de vista das vendas:

“Não dá para fazer 600 mil m² construídos de uma vez. Então entregamos a primeira fase ano passado, a segunda está prevista para meio do ano que vem, que é uma corporativa, o hotel e o shopping”.¹⁰³

Para ele, a diversificação do produto também traz vantagens por atrair o interesse de distintos agentes, promovendo arranjos inovadores como a co-incorporação. Estas vantagens – trazidas pela coexistência de produtos diferentes num mesmo conjunto - é explorada pela empresa no sentido de que áreas destinadas a usos diversos são organizadas para dar um suporte tanto aos usuários do conjunto quanto supostamente à população em geral, reforçando a ideia de que o empreendimento colabora para a qualidade do espaço urbano:

“O hotel não somos nós que estamos construindo. Fizemos uma parceria com um grupo, que é sócio nosso em algumas coisas (O Grupo Brennand), e ele comprou o terreno com o compromisso de desenvolver um hotel de alto padrão. E vai ser o Four Seasons. Mas eles que fazem a construção, e são co-incorporadores. Neste hotel eles resolveram fazer hotel até um certo andar, e residências para cima assinadas pelo Four Seasons, que terão serviços da rede”.

“aqui queríamos que fosse um endereço para as pessoas virem, inclusive nos finais de semana. Não é um empreendimento comercial, o residencial tem o papel fundamental de dar vida à área a noite e finais de semana.

¹⁰³ Fala do diretor de incorporação da OR em entrevista à autora.

Então esperamos que as pessoas da região usem aqui como espaço de entretenimento. Tem parque infantil, restaurante, teatro... são mais de 60 mil m² permeáveis à população. Pois você consegue ir de uma extremidade do terreno até a outra, permear por dentro do shopping e sair do outro lado. Então dos 84 mil m², 62 são abertos. E vão ficar abertos 24h, dependendo dos usos”.¹⁰⁴

Trata-se de um empreendimento que traz diversos empreendimentos dentro dele, divididos por tipo de uso dos espaços, apresentando um elevado número de tipologias diferentes entre si e que podem ser exploradas de formas diversas e ao longo do tempo, com a possibilidade de atender aos períodos mais ou menos favoráveis do mercado. A fragmentação e diversificação da propriedade imobiliária - manifesta na concepção de um empreendimento formado por unidades residenciais, conjuntos comerciais, lajes corporativas, unidades hoteleiras e lojas – reforça que o processo de desabsolutização da propriedade imobiliária¹⁰⁵ sirva para o alcance de rendimentos extraordinários ao se associarem na construção de uma “cidade”, se ampliando ainda mais com o conceito propagado pela incorporadora, da construção de “uma cidade dentro de um parque” e incorporando ainda neste conjunto de estratégias, os espaços abertos à cidade, como praças e parques, que aparecem na forma de “espaços privados de uso público” incentivados pela própria lei da Operação Urbana.

“Aqui, tudo é logo ali.

Metrópoles são marcadas pelo excesso de cinza, pela falta de tempo e pelo convívio social limitado. O Parque da Cidade surge como uma resposta a essas questões. Um complexo multiuso inspirado no conceito de cidades compactas, onde tudo está concentrado em um mesmo espaço.

O empreendimento proporciona a integração entre as pessoas, oferecendo espaços onde a bicicleta e o pedestre têm mais importância do que os automóveis. Um lugar sem muros, com infraestrutura de lazer e serviços para você morar, trabalhar e se divertir.”¹⁰⁶

¹⁰⁴ Fala do diretor de incorporação da OR em entrevista à autora.

¹⁰⁵ “Com a securitização, a questão da extração da renda fundiária é de certa forma absorvida e mascarada no processo de valorização imobiliário-financeira dos ativos, transformando-se em direitos de receber uma renda, obscurecida sob a forma de juros, de um ativo imobiliário fragmentado em títulos (desabsolutização da propriedade imobiliária), com a mediação do mercado financeiro. Não é mais a propriedade de um bem imóvel que garante a renda, mas sim a propriedade do direito de extrair, a partir de um empréstimo, além da renda presente no imóvel, os juros do capital adiantado.” (BOTELHO, 2007: 174)

¹⁰⁶ Peça publicitária. C.f. <http://parquedacidade.com.br/2013/05/aqui-tudo-e-logo-ali/>

O Parque da Cidade é o maior dos empreendimentos em construção no setor Chucrí Zaidan, da OUCAE, e até o momento, o maior empreendimento em construção na Operação. Em um terreno previamente ocupado pela fábrica de bicicletas Monark, e comprado em 2010 por mais de 250 milhões de Reais, apresenta estratégias elaboradas de valorização ao se colocar como um bairro planejado que responde pela reurbanização de uma área de aproximadamente 80 mil m², com área construída total em torno de 600 mil m² e um programa complexo de uso misto que inclui um parque linear de uso público de 60 mil m².

Por se tratar de um bairro planejado, a estrutura do Parque da Cidade envolve diversos agentes e investidores, que inclusive foram se alternando ao longo do tempo de construção do complexo¹⁰⁷. O imbricamento entre a construção de infraestruturas¹⁰⁸ na região e a produção deste empreendimento vem sendo bastante explorado pela empresa com objetivo de maior valorização dos seus imóveis, uma vez que seu projeto arquitetônico propõe uma implantação aberta para a cidade, sem muros e com espaços de uso público que incluem praças e um parque que se integram aos sistemas públicos de transporte.

“O maior empreendimento imobiliário de São Paulo – em área construída – será erguido na zona sul. Com 595 mil m², o complexo Parque da Cidade terá cinco torres corporativas, um prédio comercial e dois residenciais, shopping e hotel, além de espaço de lazer com restaurantes, bares, ciclovias e pista de cooper. A previsão é que, quando pronto, leve 65 mil pessoas, o equivalente à população do bairro de Pinheiros, à região ”.¹⁰⁹

¹⁰⁷ A parte hoteleira do Parque da Cidade será explicada mais a frente, porém cabe aqui destacar que o arranjo para implantação de uma rede internacional ocorreu após a aprovação do projeto original pela PMSP, e que, segundo delatores da empresa em depoimento à polícia federal, a aprovação da torre, que não estava prevista no projeto original, demandou um milhão de Reais supostamente destinados a um agente público para que a aprovação acontecesse sem delongas. Cf. <https://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/odebrecht-pagou-r-6-milhoes-para-agilizar-alvaras-do-parque-da-cidade-dizem-delatores.ghtml>

¹⁰⁸ Aprofundaremos na questão das associações com a infraestrutura no item 3.3 desta dissertação.

¹⁰⁹ Época Negócios. Empreendimento no Brooklin será o maior de São Paulo. Em 25/08/2012 acessado em 23/02/2018. disponível em <http://epocanegocios.globo.com/Informacao/Acao/noticia/2012/08/empreendimento-no-brooklin-sera-o-maior-de-sao-paulo.html>

Tabela 5 - Quadro de áreas do Parque da Cidade

ÁREAS (m ²)		PROPOSTA				TOTAL
		SETOR A	SETOR B	SETOR C	SETOR D	
COMPUTÁVEL		89.725,00	122.298,59	64.184,61	52.666,31	328.874,52
NÃO COMPUTÁVEL	GARAGEM	68.628,96	82.465,98	41.133,17	26.035,25	255.499,73
	DEMAIS USOS	9.659,10	7.972,34	2.931,66	16.673,26	
TOTAL		168.013,06	212.736,91	108.249,45	42.708,51	584.374,25

Fonte: desenvolvido pela autora com base no processo do alvará de edificação nova do conjunto, emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP)

O condomínio Parque da Cidade será composto por, ao todo, nove torres. O empreendimento é dividido em terrenos virtuais, denominados setores A, B, C e D, com distribuição das áreas conforme tabela acima. No setor A ficará o centro de compras com cinco pavimentos, hotel com 14 pavimentos e uma torre corporativa com 25 pavimentos. O setor B será composto por três torres de escritórios com 16 a 25 pavimentos, com três restaurantes no térreo. O setor C abrange duas torres de escritórios com 26 e 36 pavimentos, e o setor D será destinado à construção de duas torres residenciais com 35 e 38 pavimentos, com diferentes tipologias.

Os espaços no nível da rua, com exceção da área estritamente residencial, terão acessos abertos à população, e como exigência para aprovação do empreendimento, além da doação de aproximadamente dois mil m² para calçadas, foi criada uma área de preservação permanente lindeira à marginal pinheiros, onde foram mantidas as árvores originais do terreno e feitos acréscimos em vegetação

Figura 27 - Implantação por setores do Parque da Cidade.

Figura 2

Fonte: Convenção de condomínio do Parque da Cidade

A multiplicidade de formatações para os diferentes produtos que formam o conjunto fica bastante evidente ao analisarmos o quadro com as unidades autônomas concebidas para cada setor, e dentro de cada setor ou subcondomínio, distribuídas em diversas unidades autônomas.

A parte hoteleira correspondente a apenas uma unidade autônoma foi desenvolvida para abrigar a operação nos termos de uma rede internacional que oferecerá também unidades residenciais de luxo com serviços do hotel. No entanto, a incorporação é feita pela BR SP Participações (co-incorporadora¹¹⁰), cujos sócios são do grupo Brennand¹¹¹.

¹¹⁰ Como co-incorporadora, a BR SP Participações comprou, em 2015, todas as unidades da torre A1, incluindo Hotel e apartamentos, pelo valor de 54 milhões de Reais. A torre permanece em obras com previsão de lançamento para 2018. Informação coletada pela autora na análise do registro de matrícula do terreno do Parque da Cidade. Matrícula 422.305.

¹¹¹ O Grupo pernambucano Cornélio Brennand tem como subsidiária para a área de investimento e gestão de ativos imobiliários a Iron House, cuja carteira de ativos inclui investimentos em São Paulo, Pernambuco e Bahia que vão de hotéis e residências de luxo, a varejo e incorporações de imóveis. C.f. ISTO É DINHEIRO "Cornélio Brennand estreia em São Paulo com hotel". 13/10/2015. <http://www.valor.com.br/empresas/4341004/investidor-de-abu-dhabi-se-torna-socio-do-four-seasons-de-sao-paulo>

Tabela 6 - Subdivisões do Parque da Cidade

SETOR	SUBCONDOMÍNIO	UNIDADE AUTÔNOMA	QUANTIDADE	Á. PRIVATIVA (m2)
A	Torre A1	HOTEL	1	29.139,61
A	Torre A1	RESIDENCIAL	84	de 92,0 a 213,50
A	Shopping Ceter	COMERCIAL (LOJA)	24	de 56,00 a 4.935,00 (teatro/cinemas)
A	Torre A2	COMERCIAL (CONJUNTO)	100	de 281,50 a 439,00
B	Torre B1	COMERCIAL (CONJUNTO)	92	de 364,00 a 493,50
B	Torre B2	COMERCIAL (CONJUNTO)	80	de 430,00 a 508,00
B	Torre B2	RESTAURANTES	6	312,00 a 414,00
B	Torre B3	COMERCIAL (CONJUNTO)	68	de 443,00 a 513,00
C	Torre C1	COMERCIAL (CONJUNTO)	48	De 625,00 a 755,00
C	Torre C2	COMERCIAL (CONJUNTO)	612	de 39,75 a 43,38
C	Torre C2	LOJA	1	260,00
D	EDIF. RESID. D1	RESIDENCIAL	116	134,00 A 270,00
D	EDIF. RESID. D2	RESIDENCIAL	128	196,00 A 366,00
		QUIOSQUES	10	9,00

Fonte: elaboração própria com base nos dados da Minuta de Condomínio do Parque da Cidade.

Conforme informado pela própria rede hoteleira, nem a propriedade dos imóveis e nem o desenvolvimento ou vendas do Four Seasons Hotel and Private Residences São Paulo at Nações Unidas (Nome do Hotel que funcionará dentro do Parque da Cidade) são da rede hoteleira, mas sim da própria incorporadora, que usa as marcas registradas do Four Seasons e seus nomes comerciais sob uma licença da rede¹¹².

¹¹² “A co-incorporação imobiliária do Subcondomínio Residencial A, da Torre A1, Setor A (“Subcondomínio Residencial A”), componente do empreendimento que como um todo é denominado Parque da Cidade, está sendo desenvolvida com exclusividade pela BR SP PARTICIPAÇÕES S/A (“Incorporadora”). (...) Cada Setor integrante do Parque da Cidade será construído a seu tempo e modo, sem qualquer vinculação jurídica com a construção da Torre A1. (...) A Four Seasons Hotels Limited ou suas afiliadas (“Four Seasons”) não é proprietária, como também não é responsável pelo desenvolvimento ou vendas do Four Seasons Hotel and Private Residences São Paulo at Nações Unidas. A Incorporadora usa as marcas registradas do Four Seasons e seus nomes comerciais sob uma licença da Four Seasons Hotels Limited. (...) Os serviços a serem prestados, básicos ou a la carte, serão implementados de acordo com os critérios

Figura 28 - Imagem ilustrativa da torre hoteleira do conjunto.

Fonte: www.revistahoteis.com.br

O Shopping que será instado dentro do complexo também traz inovações. Divulgado como o primeiro “life center” do Brasil, o centro comercial é integrado ao Hotel e conta com espaços diferenciados dedicados ao consumo e lazer, fortemente atrelados à infraestrutura urbana privilegiada, como o fácil acesso aos meios de transporte público.

definidos pela Four Seasons”. Informe disponível no website do Hotel, em <http://saopauloprivateresidences.com.br/pt/location.html> acessado em 08/02/2018.

Figura 29 - Imagem de divulgação do Shopping Parque da Cidade

Fonte: www.shoppingparquedacidade.com.br

Além da diversidade de serviços, lazer e comércio, o shopping também contará com “o maior Centro de Diagnósticos do país dentro de um shopping center”, do hospital Albert Einstein, com dois mil e quinhentos metros quadrados.

“O Shopping Parque da Cidade está ligado às principais vias da cidade, além de ser próximo às estações de trem da CPTM e também da futura estação da linha lilás e da linha ouro do metrô, que ligará ao Aeroporto de Congonhas. Sem contar, claro, que a infraestrutura foi pensada também para receber os ciclistas. A iniciativa visa conectar as pessoas em um complexo multiuso onde o lazer, o trabalho e a moradia são possíveis. Isso tudo em um só lugar. (...)”

O urbanismo, o requinte e o conforto de um shopping com a leveza e a limpidez de um parque. Assim é o Shopping Parque da Cidade: o primeiro life center do país, um novo conceito de shopping”¹¹³

Essa engenharia de diversificação de produtos, que se dividem em inúmeras formas de propriedades, títulos de propriedades e inovações na forma de concepção do empreendimento demanda uma estrutura de financiamento complexa. A forma condomínio tradicional como forma de propriedade é alterada no sentido de uma maior desabsolutização da propriedade imobiliária e à potencialização do processo de financeirização desta forma e da produção imobiliária, conforme abordaremos no próximo item.

¹¹³ C.f. <http://gruposulnews.com.br/gazeta-de-santo-amaro/shopping-parque-da-cidade-e-reconhecido-como-o-primeiro-life-center-do-brasil/>

Figura 30 - Torre A2 e Shopping vistos da rua interna nas torres C1 e C2

Foto tirada pela autora em 11/02/2018

Figura 31 - Entrada do Shopping

Foto tirada pela autora em 11/02/2018

3.2 Financiamento e financeirização do Parque da Cidade

Cabe começarmos este item desenvolvendo a distinção entre financiamento e financeirização no que diz respeito à produção imobiliária.

A financeirização é aqui entendida como um processo global de mudanças na economia que vem ocorrendo nos países capitalistas desde a década de 1970, e pode ser definido como:

“A crescente dominância de agentes, mercados, práticas, métricas e narrativas financeiros, nas múltiplas escalas, o que tem gerado uma transformação estrutural das economias, das corporações (incluindo instituições financeiras), dos Estados e das famílias.” (AALBERS, 2015: 214 *apud* KLINK E SOUZA, 2017)

Segundo Klink e Souza, esta definição serve para mostrar a abrangência do processo, que “mobiliza diversas escalas, agentes (financeiros – não financeiros; públicos e privados), práticas (materiais e discursivas) e institucionalidades na transformação das economias, das corporações e da própria vida quotidiana” (KLINK E SOUZA, 2017). Entendendo que a financeirização é um movimento mais geral da economia, nos interessa compreender aspectos relacionados a como esta nova lógica¹¹⁴ de valorização do capital afeta a produção imobiliária no Brasil.

Um dos aspectos centrais do processo de financeirização para o imobiliário seriam as próprias características específicas da acumulação do capital neste setor, sendo que Rufino (2017) destaca, entre elas, a (1) dependência estrutural dos financiamentos e (2) a relevância da renda imobiliária. Para a autora:

“as especificidades da acumulação de capital no imobiliário – dependência estrutural dos financiamentos (dimensão econômica) e relevância da renda imobiliária (dimensão espacial) – são determinantes na força da financeirização do setor e no impacto que esse processo provocará na produção do espaço. Defendemos que a dependência de financiamentos facilitou a forte e rápida penetração do capital financeiro, favorecendo processos de centralização do capital no setor. Nesse processo o capital

¹¹⁴ “De acordo com Chesnais, o atual regime de acumulação, caracterizado pelo domínio do capital financeiro, sustenta-se pelo predomínio de uma lógica da valorização financeira do capital e pela presença central do capital fictício, que contribui para a centralidade da propriedade patrimonial de caráter rentista” (CHESNAIS, 2005 *apud* RUFINO, 2017: 213)

financeiro, além de capital de empréstimo, aparecerá na forma de ações e em uma diversidade de títulos imobiliários, passando a interferir de maneira direta na gestão das empresas, impondo a racionalidade das finanças de um crescimento contínuo ao setor.

No curso deste processo, o que se observará é que os ganhos advindos da renda imobiliária serão exacerbados e capturados em parte pelos proprietários de ações e títulos imobiliários. Assim, a projeção de ganhos financeiros (capital fictício) impulsiona a elevação da renda imobiliária e amplia sua histórica relevância no setor.” (RUFINO, 2017: 216)

O estudo de caso escolhido nos permitiu pensar como a financeirização atinge estes dois aspectos centrais da produção imobiliária, ou seja, compreender como a estrutura de financiamento ao setor se modifica com o processo de financeirização, e como este processo atinge a renda imobiliária promovendo seu imbricamento com rendas financeiras relacionadas à transformação gradativa da propriedade imobiliária em ativo financeiro. Isso porque o Parque da Cidade é um empreendimento que possibilita a observação de diversos arranjos inovadores na questão dos financiamentos e na apropriação de instrumentos financeirizados, viabilizados pela diferente natureza dos produtos e agentes envolvidos.

A financeirização e o financiamento ao setor imobiliário

Interessa, dentro do recorte da pesquisa, a compreensão das transformações recentes na produção imobiliária brasileira, em especial a partir do início da primeira década do século XXI, período de permanência de uma estabilidade econômica conquistada na década de 1990 e que fomentou a expansão do setor de crédito imobiliário no país.

“Esse cenário¹¹⁵ foi mudando com a estabilidade macroeconômica alcançada no final dos anos 90, ainda que sujeita a sérias crises, como a cambial em 1999. Com taxas de juros um pouco mais baixas, tanto o interesse de investidores pelo mercado da construção civil pareceu aumentar, como o interesse das instituições financeiras pela concessão de crédito de longo prazo deu sinais de que essa concessão poderia ser uma atividade lucrativa.” (ROYER, 2009: 71)

Como destacado no primeiro capítulo desta dissertação, o aumento da aproximação entre mercado financeiro e mercado imobiliário se amplia no Brasil com a criação do SFI, que ,

¹¹⁵ O clima vigente nos anos 1990 era de desestímulo à atividade produtiva por conta da questão macroeconômica sendo que os recursos do SBPE eram destinados a aplicações mais rentáveis e a promoção de unidades pelo SFH não foi significativa no período (ROYER, 2009: 71)

como instituição, consiste em “um novo ambiente de negócios imobiliários, fundado na captação de recursos no mercado e na afirmação do protagonismo dos agentes privados na condução dos financiamentos” (Royer, 2009: 16). No entanto, conforme demonstrou Royer, o “SFI parece só se concretizar com a utilização dos recursos do SFH, especialmente para a emissão primária de hipotecas, ou seja, para a produção e ou financiamento de empreendimentos que posteriormente terão seus créditos securitizados” (Royer, 2009: 18). Ou seja, Royer, ao argumentar que o modelo apresentado pelo SFI, de mercantilização da habitação, não serve para a resolução do problema habitacional, demonstra a permanência da importância dos fundos públicos na medida em que estes passam a ser os principais proprietários de títulos com lastro imobiliários

“O massivo crescimento de fontes tradicionais no contexto brasileiro teve importante papel na ampliação da utilização dos instrumentos financeiros mais sofisticados, mostrando uma intensa comunicação entre o “novo” (capital financeiro) e o “antigo” (fundo público). As formas mais tradicionais de financiamento e os subsídios organizados pelo Estado constituem-se indiretamente como importantes fontes de ganho ao capital financeiro.” (RUFINO, 2017:7)

Neste sentido pensamos o processo de financeirização no imobiliário através dos impactos nas formas de financiamento ao setor. Ainda que o caso estudado não se enquadre nos moldes de financiamento pelo SFH¹¹⁶, sistema que utiliza prioritariamente as fontes tradicionais de financiamento imobiliário no país (FGTS/SBPE)¹¹⁷, ainda assim estas fontes são importantes para empreendimentos que utilizam as bases do SFI, quando o crédito não se dá diretamente ao incorporador ou ao comprador mas sim indiretamente, por meio da aquisição dos títulos emitidos pelas incorporadoras para financiamento dos empreendimentos.

“os recursos do SBPE e do FGTS seguem como os fundos mais importantes para sustentar a produção de novas unidades, não necessariamente por meio do financiamento direto a construtoras ou a empreendimentos, mas

¹¹⁶ O SFI envolve os financiamentos imobiliários que ocorrem fora das regras do SFH no país, utilizando recursos dos grandes investidores institucionais como fundos de pensão, fundos de renda fixa, companhias seguradoras e bancos de investimento. Suas operações são efetivadas em condições de mercado, diferente das do SFH que operam com taxas de juros estabelecidas abaixo das praticadas no mercado.

¹¹⁷ Tradicionalmente no Brasil o SFH usa recursos das contas de poupança, ou repassados pelo FGTS, no financiamento da aquisição e construção de imóveis residenciais.

também – e talvez, segundo o modelo do SFI, prioritariamente – por meio da aquisição de títulos com lastro imobiliário.

Como reconhece o estudo da Fundação Getúlio Vargas, o mercado de crédito imobiliário está interessado na entrada de novos agentes no mercado de crédito, tais como as seguradoras e os fundos de pensão. Por isso é necessário flexibilizar o direcionamento do crédito imobiliário, de modo que os ‘recursos baratos’ da poupança, e mesmo do FGTS, possam viabilizar o mercado secundário de títulos imobiliários” (ROYER, 2009: 147)

Embora priorize os investimentos na produção habitacional, os recursos originários de poupança pelas entidades integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) podem ser aplicados em outros tipos de financiamento imobiliário desde que não ultrapassem 20% do total de financiamentos imobiliários e que sejam contratados a taxas de mercado. Junto com os fundos de pensão, estes recursos do SBPE são importantes fontes financiadoras do mercado imobiliário brasileiro, habitacional ou comercial.

No caso do Parque da Cidade, devido à magnitude dos valores envolvidos - duzentos e noventa milhões de Reais em terreno¹¹⁸, mais 250 milhões em CEPACS¹¹⁹, valor geral de vendas (VGV) de 4 bilhões¹²⁰ - existe a necessidade de diversificação das estratégias de financiamento, de acordo com cada produto. Em relação a isso, o diretor de incorporação da empresa afirma que a OR tem parceiros investidores:

“os mais diferentes possíveis. A composição do nosso funding¹²¹ é diversificada. Para conseguir financiamento do empreendimento é uma coisa e do CEPAC é outra, até porque são épocas diferentes. Nós não temos sócios. Nós formamos o funding, e aí passa-se o tempo e foi preciso comprar o CEPAC. Pois você não compra tudo na mesma hora. Então não são os mesmos investidores. O funding foi formado de forma diferente. Não posso passar muitos detalhes”.

¹¹⁸ Valor divulgado pela empresa no ano de 2012. C.f. http://ademi.org.br/article.php3?id_article=49700. **Valor Econômico, Chiara Quintão, 23/ago/2012.**

¹¹⁹ 241.965 CEPAC, referentes à aquisição de 246.655,87m² de área adicional de construção objeto de outorga onerosa (c.f. processo 2010-0.353.910-2 na PMSP.) Valores referentes

¹²⁰ **Odebrecht Realizações mantém planos para 2012:** “A Odebrecht Realizações não divulga os investimentos totais estimados para o projeto, que levou um ano e quatro meses para ser aprovado e será desenvolvido em até dez anos. O terreno, incluindo impostos, custou cerca de R\$ 290 milhões, e os Certificados Adicionais de Potencial Construtivo (Cepac), para erguer quatro vezes a área do terreno, R\$ 250 milhões”. Notícia publicada no Valor Econômico em 23/08/2012, acessada em 02/02/2018 e disponível em http://ademi.org.br/article.php3?id_article=49700

¹²¹ Termo em inglês que significa fontes de financiamentos.

Ele afirma ainda que a lógica dos financiamentos é a de terem parceiros que entrem junto com a OR, para que possam ampliar sua capacidade de empreender, e que a compra dos CEPACs vem depois da aquisição do terreno, e conta com outro tipo de financiamento, até mesmo porque, conforme destacado pelo executivo, a compra dos CEPACs não é feita no mesmo momento em que a empresa organiza o sistema de financiamento para o empreendimento, pois conforme demonstraremos, para lançamento da primeira fase do complexo não foi necessária a utilização do potencial adicional de construção. Assim, a compra dos certificados pôde ser postergada para as fases seguintes, gerando esta diferença no tempo de estruturação financeira do empreendimento.

No caso do Parque da Cidade, conforme contrato de securitização, a compra de CEPAC foi financiada através da emissão de um CRI¹²². O diretor da OR afirma ainda que *“Todos os nossos empreendimentos têm possibilidades para investidores. Às vezes vamos lá e bancamos, não tem uma regra. Temos um sócio, a gávea, que tem 14,5% da OR, então sozinho você não faz”*, o que nos permite afirmar que é fundamental para empreendimentos de grande porte, uma ampla gama de recursos financeiros e uma diversidade grande de agentes e parceiros. O trecho apresentado abaixo e publicado no Valor econômico, descreve como funciona o sistema para financiamento dos empreendimentos e reforça a importância do grupo empresarial para esta estrutura de financiamentos:

“O financiamento à produção da primeira fase ainda não foi contratado. Nesta etapa, parte dos recursos das torres corporativas será originada de investidores nacionais, como fundos e *family offices*. O investidor que irá desenvolver o hotel em parceria com a Odebrecht Realizações será a Iron House, do grupo Cornélio Brennand.

Na Odebrecht Realizações, o formato de aportes de recursos é desenhado conforme especificidades de cada projeto. Segundo Altit, entre as possibilidades estão a participação de sócios nas Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e a captação de recursos por certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), letras de crédito imobiliário (LCIs) e fundos de investimento imobiliário (FIIs). “Estamos sob o guarda-chuva da Odebrecht. Temos a confiança em buscar soluções por projetos junto a bancos e investidores^{123”}.¹²⁴

¹²² c.f. Termo de Securitização de crédito imobiliário da 330ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização.

¹²³ A fala do executivo da incorporadora ilustra bem a vantagem da associação com o grupo Odebrecht àquela época, antes das crises tanto da empresa quanto do país.

É especialmente interessante analisar a montagem financeira para realização de um empreendimento deste porte, por uma incorporadora de capital fechado, pois os meios pelos quais ocorrem financiamento e financeirização da empresa e de sua produção são específicos.

Figura 32 - Estrutura societária da Holding Odebrecht em 2011

Fonte: material institucional Reserva do Paiva.

Conforme mencionado anteriormente, a OR se associa à Gávea em 2012, o que representa uma forma alternativa de relação com o mercado financeiro, tanto se comparada a outras incorporadoras que optam pela capitalização via abertura de capital, quando até mesmo em

¹²⁴ **Odebrecht Realizações mantém planos para 2012:** Notícia publicada no Valor Econômico em 23/08/2012, acessada em 02/02/2018 e disponível em http://ademi.org.br/article.php3?id_article=49700

comparação às outras subsidiárias do grupo, que têm predominantemente no setor público seus associados.

Também em 2010 é comprado o terreno do Parque da Cidade, por duzentos e noventa e milhões de Reais¹²⁵. Para que o terreno pudesse ter aproveitamento máximo, com coeficiente de aproveitamento quatro, baseado na incidência de Operação Urbana, foi necessário que a OR obtivesse, ainda, mais 246.655,87 m² adicionais de construção através da compra de potencial construtivo (CEPAC). No entanto, para este recurso a OR também adota estratégia específica.

Conforme ressalvas descritas no alvará de aprovação do empreendimento¹²⁶, a certidão de quitação de CEPACs referente à área construída adicional deveria ser apresentada por ocasião do pedido de alvará de execução.

No entanto, como o empreendimento está sendo construído em fases, foi possível que a incorporadora fizesse o pedido de alvará de execução para edificação nova parcial do terreno virtual C¹²⁷, correspondente à primeira fase executada, que consiste em duas torres comerciais, em 29 de março de 2012, sem necessidade de apresentação da certidão de compra dos CEPACs, uma vez que, para esta primeira fase, foi possível a utilização do potencial construtivo do terreno como um todo, sem a necessidade de compra de potencial adicional.

Posto que o lançamento desta fase fosse feito pela incorporadora em setembro de 2012, a incorporação em fases possibilitou que a primeira fase fosse comercializada sem pagamento prévio de CEPACs, representando grande vantagem financeira nesta montagem de incorporação, pois a certidão foi apresentada à prefeitura em 21 de novembro de 2012, por ocasião do pedido de alvará de execução da fase seguinte¹²⁸.

¹²⁵ <http://economia.ig.com.br/2012-09-10/novos-megapredios-mudam-a-cara-de-avenidas-empresariais-de-sao-paulo.html> acessado em 16/11/2016.

¹²⁶ Ressalva número 17 de alvará de aprovação de edificação nova 2012/01689-00. Documento disponível na Prefeitura de São Paulo, acessado em março de 2016.

¹²⁷ Conforme solicitação feita pela OR à prefeitura, de alvará de execução parcial, processo 2010-0.353.910-2 em março de 2012. Documento acessado pela Lei de Transparência, através de pedido no portal da transparência da Prefeitura de São Paulo, em março de 2016.

¹²⁸ Processo 2010-2010-0.353.910-2.

Além desta jogada, a incorporadora contou também com a confiança do mercado no nome da Odebrecht, à época. Conforme observado no contrato de securitização¹²⁹ que tem origem na compra dos CEPACs, o financiamento desta transação se dá via Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). Uma transação como essa indica a forte confiança na empresa, por parte dos investidores e financiadores, pois este é considerado um título pouco usual e seu valor considerado alto.

Financeirização e renda imobiliária

“A emergência do capital financeiro como investidor parece ilustrar o que Chesnais indica como estrutural da financeirização: um deslocamento do capital financeiro de credor para proprietário situado em situação de exterioridade à produção. Como proprietário, este capital tem como expectativa o direito a uma renda, e se deslocará no sentido dos ativos financeiros que lhe proporcionarem maiores rendimentos.” (RUFINO, 2017: 220)

Conforme desenvolve Rufino (2017), no Brasil este deslocamento da posição do capital financeiro se materializa através do aprimoramento do sistema de financiamento e na diversificação de títulos imobiliários e de securitização¹³⁰ que se desenvolvem como novas formas da propriedade imobiliária, cujos detentores primordialmente se constituem por fontes tradicionais e subsídios promovidos pelo governo (mais ligados à produção habitacional) e fundos de investimento imobiliários, fundos de pensão, etc (ROYER, 2009).

O papel da renda neste sistema de negociações com títulos de propriedade se tora ainda mais relevante para os ganhos com o imobiliário. A ampliação da renda imobiliária como condição para a permanente rentabilidade do capital financeiro (RUFINO, 2017) no período de expansão do mercado é estudada no âmbito das empresas que buscam capitalização via mercado de capitais, com a oferta de ações na bolsa de valores por parte das grandes incorporadoras brasileiras.

No entanto, o caso estudado mostra outras formas de associações com o capital financeiro que tiveram impacto na ampliação da busca de ganhos com rendas imobiliárias, com

¹²⁹Documento disponível em http://pentagonotrustee.com.br/Files/Series/127ed579-1727-4877-85a3-930b298ccd67_Termo%20de%20Securitiza%C3%A7%C3%A3o.pdf Acessado em 17/11/2016

¹³⁰ A modernização do marco regulatório do setor e os instrumentos financeiros ligados aos processos de desabsolutização da propriedade imobiliária foram abordados no primeiro capítulo.

destaque para o papel dos fundos de pensão como proprietários-financiadores. Ainda que esta formatação não seja algo novo, posto que a mesma estrutura já aparece na produção imobiliária anterior, como estudado por FIX na região da Berrini, no nosso caso estes instrumentos são recuperados através da ação de uma grande empreiteira, e sua capacidade de atrair os investimentos.

Com a montagem do SFI busca-se no Brasil o aumento dos fluxos de capitais para o imobiliário, principalmente vindos dos grandes poupadores do país, como os fundos de pensão (Royer, 2009). Como estratégia de aumento dos investimentos no setor imobiliário através de mecanismos de securitização buscou-se atrair os fundos de pensão, porque “as entidades centralizam, no Brasil, um volume de 502 bilhões de reais, o equivalente a 17% do Produto Interno Bruto (PIB) do país, recursos suficientes para alimentar todo o sistema de securitização de imóveis” (FIX, 2011: 179).

É preciso reforçar que para que os vínculos entre mercado financeiro e imobiliário pudessem se ampliar no Brasil foram necessárias mudanças nas estruturas de financiamento ao setor através de uma ampla atuação estatal, conforme aponta Rufino (2012):

“as mudanças no financiamento do setor imobiliário tiveram no Estado sua estrutura de apoio central, seja por sua forte atuação no sentido de adequar o marco regulatório da política imobiliária considerando a criação de sucessivos mecanismos financeiros e alterações normativas, seja pelo conjunto de reformas na organização dos principais fundos de financiamento imobiliário que, beneficiados pelo crescimento econômico do país, passam a apresentar expressiva recuperação a partir de 2005. O estado, ao oferecer capital desvalorizado como financiamento, assegura condições privilegiadas para valorização do capital investido na produção imobiliária” (RUFINO, 2012: 51).

O caso do Parque da Cidade apresenta alto grau de articulação entre seus agentes, ligados a investidores do setor público e privado, apresentando fontes de financiamento bastante diversas e articulações e parcerias representadas pelas associações com parceiros de peso que acompanham uma empresa com o poder que a Odebrecht adquiriu, à época, de influenciar nas decisões sobre o direcionamento de fundos financiadores de suas obras, sendo capaz de captar dinheiro a juros mais baixos e gerar ativos financeiros de maior reputação.

A compra do Shopping e de uma torre comercial, negociada em ambiente privado, foi feita pelo fundo de poupança dos funcionários do Banco do Brasil (PREVI), realizada

precocemente, em 2012 por oitocentos e dezessete milhões de Reais¹³¹, indicando também a crença numa estrutura sólida de uma empresa tradicional e capitalizada, que se destaca ao trazer estes parceiros e esta confiança, de uma das maiores empresas do Brasil, para a área imobiliária.

Esta negociação rendeu acusação ao ex-ministro Guido Mantega por pressionar o fundo a investir no Parque da Cidade:

“Os investigadores da Lava Jato têm mais um caminho a trilhar. O ex-ministro Guido Mantega fez pressão para que o fundo de pensão dos funcionários do Banco do Brasil, a Previ, investisse mais de R\$ 800 milhões em 2012 num empreendimento imobiliário gigantesco da Odebrecht em São Paulo. O empenho de Mantega no assunto contribuiu para que a Previ voltasse a investir em imóveis depois de um mico bilionário: colocar dinheiro no complexo turístico da Costa do Sauipe, na Bahia.”¹³²

A Operação Lava Jato também investiga o repasse ao ex-ministro de recursos aplicados no Parque da Cidade, conforme matéria da Época Negócios:

“A anotação sob suspeita dos investigadores está no celular de Marcelo Odebrecht, em uma pasta intitulada como 'Crédito' e com a expressão [BMX: Vacareza e Zaratini 3%, sendo 3 deles, mais 1 GM até outubro. Depois 21M p/GM e 2 para V + Z]. Para a PF, a referência aos então deputados e ao ex-ministro (identificado pela sigla GM) estariam relacionadas às obras da BMX Empreendimento Imobiliário e Participações S/A¹³³, uma incorporadora responsável pela obra Parque da Cidade - construções residenciais, comerciais e até um shopping feito pela Odebrecht na capital paulista”.

¹³¹ <http://veja.abril.com.br/economia/previ-compra-empreendimento-imobiliario-da-odebrecht-por-r-817-milhoes/> acessado em 17/11/2016

¹³² “Mantega pressionou fundo de pensão a investir em empreendimento da Odebrecht: Previ aportou mais de R\$ 800 milhões em conjunto de prédios em São Paulo” Época em 23/09/2016 Disponível em <http://epoca.globo.com/tempo/expresso/noticia/2016/09/mantega-pressionou-fundo-de-pensao-investir-em-empreendimento-da-odebrecht.html> acessado em 14/02/2018

¹³³ “A BMX, sociedade de propósito específico controlada pela Odebrecht, desenvolverá o empreendimento imobiliário denominado Parque da Cidade, no âmbito da Operação Urbana Água Espraiada, o qual compreende o respectivo terreno (imóvel), construções e benfeitorias realizadas sobre tal imóvel.” Termo de Securitização de crédito Imobiliário da 330ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Brazilian Securities companhia de securitização. Ver resumo nos anexos desta dissertação.

Na mesma reportagem, baseada no depoimento de delação premiada do presidente da Odebrecht, a lógica da influência e poder aparece, inclusive em sua interface com o poder municipal:

“Chamou a atenção do delegado Pace o fato de, em novembro de 2011, Marcelo Odebrecht ter recebido um e-mail com anotações sobre vários projetos da Odebrecht e objetivos da empresa para dar andamento a eles. Um destes projetos é, exatamente, o "Projeto BMX (SP)" e, no e-mail, é descrita a preocupação da empresa em conseguir as "aprovações finais" da proposta junto à Prefeitura de São Paulo, bem como viabilizar a aquisição de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs, emitidos pela prefeitura¹³⁴.”

Reforçando a lógica dos grandes investidores parceiros, uma das torres comerciais lançadas em 2012 foi inteiramente comprada por Saul Klein, da família detentora das Casas Bahia, e que demonstra grande interesse pelo setor imobiliário como alternativa para seus investimentos ¹³⁵. A outra torre, também com salas comerciais, foi vendida em uma semana¹³⁶, depois de um lançamento espetacular organizado pela incorporadora.

Além disso, uma das partes do terreno, relativa à torre hoteleira do complexo, será realizada pela rede de hotéis Four Seasons, através da compra de parte do terreno e co-incorporação da parte do Hotel, que será responsável pela construção e operação da única unidade da rede no Brasil. Trata-se de uma sociedade do grupo Cornélio Brennand¹³⁷ com um fundo de investimentos dos Emirados Árabes. A parceria com o grupo Cornélio Brennand¹³⁸, que já

¹³⁴ O prefeito na época a que a reportagem se refere era Gilberto Kassab, do DEM.

¹³⁵ EXAME.com “O sonho de Saul Klein de ter o seu prédio próprio”. <http://exame.abril.com.br/blogs/primeiro-lugar/2013/11/08/o-sonho-de-saul-klein-de-ter-o-seu-predio-proprio/> Acessado em 17/11/2016

¹³⁶ “O Parque da Cidade, projetado pela Odebrecht Realizações Imobiliárias (OR), gerou também alto grau de interesse. Em menos de uma semana, todas as 615 unidades comerciais da primeira fase foram vendidas”. Conforme reportagem do Valor Econômico. “Bairro planejado atrai com promessa de valorização, mas também há riscos”, publicada em abril de 2013 e disponível em <http://www.valor.com.br/financas/3099502/bairro-planejado-atrai-com-promessa-de-valorizacao-mas-tambem-ha-riscos> acessado em 30/11/2016

¹³⁷ O grupo Brennand já é parceiro da Odebrecht no desenvolvimento da área do Reserva do Paiva, no Recife, e que formou sociedade também para a PPP Via Park, da mesma região. <http://www.istoedinheiro.com.br/noticias/negocios/20151013/cornelio-brennand-estreia-sao-paulo-com-hotel/307686> acessado em 17/11/2016

¹³⁸ “O grupo Cornélio Brennand é um dos acionistas da Cimento Portland, dono da única fabricante de vidro 100% nacional (a Vivix Vidros Planos) e de uma empresa de energia, a Atiaia Energia, que tem investimentos hidrelétricos e eólicos no Brasil e no Chile.” Cornélio Brennand estreia em São Paulo com hotel. Isto é Dinheiro, 13/10/2015.

atuou em outros projetos da empresa no nordeste, acontece na exploração da parte hoteleira do complexo, onde será realizada a primeira unidade da rede canadense Four Seasons no Brasil. Trata-se de uma sociedade do grupo com um fundo de investimentos dos Emirados Árabes Unidos, o Abu Dhabi Investment Authority (Adia), que administra ativos imobiliários no mundo todo. O negócio, que apresenta elevado grau de valorização, é descrito em trecho da reportagem apresentada abaixo:

“O Four Seasons de São Paulo já está em construção no Parque da Cidade, um projeto de bairro planejado desenvolvido pela Odebrecht Realizações Imobiliárias que contempla um complexo multiuso de 82 mil m². O edifício do Four Seasons terá 29 andares, sendo 16 deles destinados a um hotel de luxo e os outros 13 ocupados por unidades residenciais, atendidas pelo serviço de hotelaria. Ao todo, serão 254 quartos de hotel e 84 unidades residenciais. As obras, iniciadas em dezembro, devem ser concluídas em 2017. Os grupos não abrem os dados financeiros do empreendimento, mas fontes de mercado estimam que o custo para construir cada quarto de um hotel desse padrão varia entre R\$ 500 mil e R\$ 900 mil, o que orçaria o projeto de hotelaria em até R\$ 230 milhões. As unidades residenciais devem ser lançadas no fim do ano e vendidas ao preço médio de R\$ 27 mil o metro quadrado, segundo o CEO da Iron House, Ruy Rego.”¹³⁹

A estrutura da negociação envolve a empresa imobiliárias do grupo Brennand com o fundo, que administra ativos imobiliários no mundo todo, apontando para um grau elevado de financeirização desta produção. Este panorama de negócios e parcerias, acontecendo na área mais valorizada na maior metrópole do Brasil, ilustra bem a potência que é a cidade para os negócios imobiliários atualmente¹⁴⁰.

¹³⁹ ISTO É DINHEIRO. “Cornélio Brennand estreia em São Paulo com hotel”. 13/10/2015. <http://www.istoedinheiro.com.br/noticias/negocios/20151013/cornelio-brennand-estreia-sao-paulo-com-hotel/307686> ACESSADO EM 17/11/2016

¹⁴⁰ Para estas análises foram utilizados os materiais descritos abaixo:

_Minuta de condomínio do 11º REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE SÃO PAULO. Parque da Cidade, Minuta da convenção de condomínio.

_Termo de Securitização de crédito imobiliário da 330ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização.

_Matrícula do Imóvel

_ Processo 2010-0.353.910-2. Alvará de aprovação de edificação nova 2012/01689-00. Documento disponível na Prefeitura de São Paulo, acessado em março de 2016. Documento acessado pela Lei de Transparência, através de pedido no portal da transparência da Prefeitura de São Paulo, em março de 2016.

_Alvará de execução parcial, processo 2010-0.353.910-2 em março de 2012. Documento acessado pela Lei de Transparência, através de pedido no portal da transparência da Prefeitura de São Paulo, em março de 2016.

3.3. Infraestrutura e renda na produção de um novo patamar de valorização imobiliária

A evolução dos estudos sobre o caso escolhido nos levam a alguns questionamentos a respeito das relações entre as transformações abordadas na produção imobiliária e transformações significativas ocorridas no mesmo período na área – marcada por intensos investimentos na produção de infraestruturas, devido à atuação imbricada do agente estudado (a Odebrecht) nas duas áreas (edificações e infraestrutura) e aos questionamentos levantados a respeito das relações entre agentes públicos e privados.

Conforme anunciado por Rufino (2016)¹⁴¹, o ramo da construção foi historicamente dividido entre o segmento da produção de obras civis ou de infraestruturas e a produção de edificações, configurando dois grandes ramos independentes levando a uma fragmentação dos estudos sobre estes temas.

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

Uma primeira se ocupou preferencialmente da indústria da construção pesada, com variantes tais como o perfil macroeconômico da indústria da construção e a organização da produção localizada no meio ambiente construído, em alguns casos ainda incursionando sobre os componentes produtivos da cadeia de produção.

Uma segunda centrou-se na incorporação como processo geral de produção, circulação e consumo do meio ambiente construído e seus agentes, assim como as relações entre o capital imobiliário e o capital financeiro.” (RUFINO, 2016)

Mais especificamente na área do planejamento urbano, Klink e Souza (2017), ao analisarem a relevância do debate sobre a financeirização para este campo no Brasil, identificam uma divisão nos estudos entre a produção imobiliária e de infraestruturas, destacando similaridades entre os setores:

¹⁴¹ **Quando empreiteiras tornam-se incorporadoras: produção imobiliária e de infraestruturas na transformação da metrópole de São Paulo do século XXI.** Projeto de pesquisa apoiada pelo CNPq e apresentado em 2016. Esta pesquisa, da qual a autora é membro, se encontra em estágio inicial.

“o estudo da financeirização da infraestrutura urbana, apesar de ter avançado relativamente menos no que se refere aos trabalhos mais difundidos sobre a financeirização da terra e da propriedade imobiliária, tem muito a contribuir com os estudos acerca da emergência do poder da finança global no ambiente construído. As inegáveis similaridades operacionais e cronológicas reforçam a trajetória imbricada entre esses setores.” (Klink e Souza, 2017: 392)

Os autores identificam ainda a importância dos estudos das transformações no financiamento da infraestrutura urbana ao indicarem caminhos possíveis para as pesquisas:

“não produzimos, entre nós, muitas pesquisas sobre as parcerias público-privadas e as transformações no financiamento das redes de infraestrutura urbana, como, por exemplo, o saneamento ambiental (Moreira, 2008).” (Klink e Souza, 2017: 399)

Ainda que fuja do escopo desta dissertação uma análise aprofundada sobre as similaridades das transformações recentes nos dois campos, em nosso estudo identificamos aproximações entre estas áreas, principalmente se levamos em consideração a atuação da OR Realizações Imobiliárias em projetos em que a Odebrecht protagoniza transformações nas infraestruturas através de PPPs¹⁴².

O início do século XXI marca também o avanço das operações entre poder público e iniciativa privada no país, com o governo federal, independente da orientação política, priorizando o modelo das parcerias público-privadas como continuidade dos processos de privatização iniciados na década de 1990. Programas como o Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e as concessões de aeroportos, ferrovias e rodovias ganham força, assim como processos de renovação urbana apoiados neste modelo, que viabiliza as transformações urbanas modernizando infraestruturas¹⁴³.

Os estudos desenvolvidos sobre estas transformações evidenciam o protagonismo de grandes empresas empreiteiras e incorporadoras nas transformações espaciais, e isso pode ser em parte explicado pelo salto no porte das obras e dos investimentos envolvidos nestas operações.

¹⁴² Abordamos este tema no capítulo 01.

¹⁴³ “Parte deste avanço relaciona-se com o aprimoramento do marco regulatório através da Lei 11.079, a chamada lei das Parcerias Público-Privadas.” (RUFINO, 2016)

Grandes empresas fortemente capitalizadas (entre elas incorporadoras que têm sua origem em empreiteiras que se capitalizaram durante período de grande expansão dos investimentos em infraestrutura) priorizam grandes empreendimentos, que possam apresentar retorno financeiro na escala esperada pelos investidores - retorno este muitas vezes assegurados pelo poder público que arca com os riscos das operações especulativas (CASTRO, 2006). Em todos os casos, se nota uma tendência à elevação da importância e do volume das rendas imobiliárias, que são disputadas pelos agentes imobiliários e financeiros neste processo.

“A crescente relevância do capital financeiro, pelas especificidades da acumulação do capital no setor, tenderá a provocar forte elevação da renda imobiliária, cuja ampliação da captura manifesta-se pela crescente elevação do preço da terra e dos imóveis. Ao mesmo tempo essa elevação de preços torna-se condição determinante para a contínua atratividade do capital financeiro. As substanciais taxas de elevação de preços dos imóveis observadas a partir de 2007 passam a ser projetadas para o futuro impulsionando a terra e os imóveis como capital fictício.” (RUFINO, 2016)

Como estratégia de ampliação dos ganhos com as rendas imobiliárias, advindas das necessidades de investidores do mercado financeiro e do senso de oportunidade da empresa de incorporação para o período de expansão, no caso do Parque da Cidade pode ser relacionada com a produção da infraestrutura urbana em dois níveis: (1) no nível de análise das estratégias da empresa no sentido da aproximação das operações com obras públicas e empreendimentos imobiliários e (2) na incorporação da infraestrutura e serviços urbanos no próprio espaço do empreendimento.

Podemos avançar na análise do primeiro nível, já abordado nos dois primeiros capítulos da dissertação, e fazer uma comparação entre os investimentos em infraestruturas e os captura de CEPAC. No mapa apresentado a seguir, podemos observar como as obras que demandaram mais investimentos se concentram perto dos maiores investimentos privados, que correspondem ao período entre 2012 e 2013.

Tratamos do segundo nível nos primeiros itens deste capítulo, mas vale destacar que o projeto do empreendimento e a maneira como sua implantação se articula de maneira privilegiada com a infraestrutura do entorno, desenvolvendo estratégias para se colocar de forma privilegiada em relação às infraestruturas existentes e também em relação às redes e infraestruturas que estão previstas para a área.

Mapa 7 - Relação entre adesões privadas (ano) e obras públicas (valor)

Fonte: elaboração própria com base nos dados da PMSP. Gestão Urbana.

Figura 33 - Estação da CPTM existente e projeto de sua ampliação

Fonte: <https://www.metrocptm.com.br>

Como no caso da ampliação da estação Morumbi, da CPTM, que será interligada ao Metrô através de uma nova estação, devido ao alto número de passageiros que a utilizarão. Por isso, o Metrô decidiu mudar o projeto e promover uma nova licitação para construção desta estação ao sul, em frente ao conjunto W Torre e ao lado do Parque da Cidade.

Cabe, no entanto, pensar como que estas estratégias possibilitam a ampliação da renda imobiliária, principal responsável pelo aumento dos preços dos imóveis praticados no caso estudado.

“O preço médio do metro quadrado na cidade de São Paulo é de cerca de 8,6 mil reais, segundo o Índice FipeZap. Mas há quem pague muito mais para ter um lar na capital paulista. Levantamento do site imobiliário VivaReal apontou quais são os dez imóveis mais caros de São Paulo, entre as opções disponíveis em sua base de dados. Em primeiro lugar, está uma casa no bairro Cidade Jardim, que custa 100 milhões de reais. Neste caso, o custo do metro quadrado, de cerca de 18,2 mil reais, é mais que o dobro do valor médio na cidade.”¹⁴⁴

Nesta reportagem da Revista Exame foram divulgados os valores dos imóveis mais caros da cidade de São Paulo, entre eles uma mansão no bairro Cidade Jardim, outra no Jardim América e uma cobertura no bairro Vila Nova Conceição. Os preços que serão praticados nas torres de apartamentos residenciais no Parque da Cidade ainda não foram divulgados, porém chama à atenção o fato da unidade hoteleira em construção no conjunto esteja sendo avaliada em 27 mil reais o metro quadrado, superando preços em bairros muito mais valorizados da cidade. O fato do empreendimento oferecer infraestrutura própria de cidade, apresentar uso misto e se apropriar da melhoria nas infraestruturas da área são elementos relevantes na justificativa de preço ampliado.

¹⁴⁴ Trecho de reportagem da revista Exame, publicada em 25/06/2016 e acessada em 31/01/2018, disponível em <https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/os-precos-dos-imoveis-mais-caros-de-sao-paulo/>

Figura 34 - Peça publicitária do Parque da Cidade

Fonte: www.parquedacidade.com.br

Podemos refletir, ainda, sobre a atuação da Odebrecht como construtora, incorporadora e empreiteira na região, obtendo remuneração na forma de lucro da atividade da construção, rendas através da incorporação e uma combinação intrincada de renda e lucro no caso de sua atuação com obras públicas e infraestrutura¹⁴⁵.

“todas estas mudanças apontam para uma apropriação seletiva do espaço, onde a intensificação e a qualificação das infraestruturas tendem a ser projetadas em função da obtenção de ganhos futuros a partir dos empreendimentos imobiliários, potencializando rendas imobiliárias e financeiras” (RUFINO, 2017:233)

Notas Finais

Este terceiro capítulo da dissertação traz resultados da parte da pesquisa diretamente ligada ao empreendimento Parque da Cidade. Analisamos os materiais específicos do projeto, como o termo de securitização que possibilitou a emissão de um Certificado de Recebíveis Imobiliários a partir de um crédito imobiliário destinado à compra de CEPAC. Trouxemos também as questões levantadas a partir do trabalho de clipping e da análise do processo de

¹⁴⁵ Por uma questão da adaptação do recorte ao tempo para produção da dissertação, estas relações são ainda incipientes na pesquisa, mas apontam caminhos futuros importantes para compreensão das relações entre rendas imobiliárias e a produção mais geral do espaço urbano.

aprovação do empreendimento na Prefeitura de São Paulo, da matrícula do terreno, além das informações pertinentes levantadas através das entrevistas realizadas.

Entre as estratégias da Odebrecht para ampliação de ganhos com a produção do espaço urbano podemos ainda destacar a criação da Odebrecht Properties (OP). Criada em 2012, a empresa fará a gestão dos investimentos imobiliários pertencentes à Organização, atuando com edifícios corporativos, imóveis industriais e de logística, hospitais, escolas e na área de entretenimento.

“Nos próximos dois anos, a OP trabalhará em sinergia com outras empresas da Organização Odebrecht, atendendo demandas da Braskem, Odebrecht Óleo e Gás e Odebrecht Agroindustrial. Com a Odebrecht Realizações Imobiliárias ocorrerá também o inverso: a Properties demandará projetos a serem incorporados pela Odebrecht Realizações, em um formato conhecido no setor como built to suit (construção sob medida).

No setor de edificações públicas, a OP participa de parcerias-público privadas em projetos como o Porto Maravilha, que revitalizará a região do cais do porto carioca, e o Parque Olímpico, ambos no Rio de Janeiro. Em Belo Horizonte (MG), a empresa vai investir e operar em 37 escolas públicas. Em construção, o Centro Administrativo do Distrito Federal (Centrad), é um dos futuros projetos administrados pela Properties na capital do país.”¹⁴⁶

Essa sinergia entre áreas buscada pela empresa é parte importante de suas estratégias de acumulação e demonstra a busca pelo monopólio total do espaço urbano e sua produção como importante parte do grupo empresarial, reforçando a ampliação da importância destas rendas para o posicionamento do grupo empresarial.

No plano teórico, se evidencia a importância das rendas para o processo de financeirização do setor imobiliário, e como acontece o fluxo destas rendas através da produção imobiliária por parte das empreiteiras, ampliando o poder destas empresas nas intervenções urbanas e grandes projetos, possibilitando para a empresa a obtenção de ganhos em três dimensões da produção do espaço (incorporação, construção de obras de infraestrutura e construção de edifícios) e garantindo ganhos aos investidores financeiros através do poder ampliado destas empresas nas decisões dos investimentos públicos nas áreas em reestruturação.

¹⁴⁶ Comunicação interna da empresa acessada em 31/01/2018 e disponível em <https://www.odebrecht.com/pt-br/odebrecht-diversifica-atuacao-com-a-odebrecht-properties>

O imbricamento entre produção de infraestrutura e imobiliário, entre renda financeira e renda imobiliária e as relações com projetos de reestruturação urbana se manifestam na transformação da forma condomínio. Esta forma tradicional se amplia e fica mais sofisticada, permitindo e materializando estas conexões.

Mas percebemos também a ampliação dos riscos envolvidos e a sofisticação das estratégias que a empresa adota para lidar com as oscilações do mercado (e no caso estudado, da própria empresa) durante o longo período de desenvolvimento do empreendimento.

A situação da OR, atrelada à Odebrecht sofre grande revés com as crises econômicas e que atingem o grupo empresarial no geral. Com esta mudança de cenário, os investimentos acabaram por diminuir e ser parte do grupo Odebrecht deixa de ser uma vantagem. A OR é a primeira empresa do grupo a mudar sua logomarca e imagem¹⁴⁷, devido à queda do interesse de na incorporadora, que também figura em acusações de fraudes.

No final do ano de 2014 a Gávea deixa a sociedade com a OR. O único setor do Parque da Cidade que segue em obras é a parte hoteleira, que está sendo construída pela Odebrecht, mas que não é mais de sua propriedade, tendo sido transferida para uma co-incorporadora. As torres da primeira fase encontram-se em uso no momento, mas as demais fases se encontram paralisadas, demonstrando os problemas de um empreendimento tão grande e arriscado.

¹⁴⁷ Cf. Para compartilhar esse conteúdo, por favor utilize o link <http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2017/11/1937463-odebrecht-inicia-mudanca-de-nome-de-empresas-para-atrair-novos-socios.shtml>

Nossos estudos sobre a ampliação da produção imobiliária associada à produção de infraestrutura de uma empreiteira brasileira numa área de São Paulo que passa por forte reestruturação revelou a importância deste agente nas transformações sociais e espaciais recentes que atingem a maneira de se produzir cidade.

Embora tenhamos nos debruçado sobre uma condição particular, as mudanças evidenciadas por nosso caso de estudo iluminam processos mais gerais da produção imobiliária que se manifestam em outras cidades brasileiras, também afetadas pelas transformações estudadas.

A materialidade do espaço construído nas circunstâncias estudadas não demonstra uma racionalidade moderna ou industrial. Ao contrário, sua produção pode ser caótica, estando sujeita às intempéries do capitalismo atual. O espaço urbano da cidade contemporânea se afasta da máquina para se aproximar de instrumento, no sentido de funcionar como um meio pelo qual se realizam rendimentos financeiros¹⁴⁸.

Em nossas considerações finais desenvolveremos os aspectos mais gerais iluminados pelas discussões desenvolvidas ao longo dos capítulos desta dissertação.

Empreiteiras e reestruturação capitalista

Ao analisarmos as transformações na produção imobiliária que ocorreram no início deste século, discorreremos sobre as aproximações entre mercado financeiro e mercado imobiliário, buscando compreender melhor os instrumentos pelos quais se dão estas aproximações. Recorreremos aos estudos sobre a centralização do capital nas empresas incorporadoras de capital aberto para ampliar o conhecimento sobre o papel que desempenham as grandes empreiteiras brasileiras neste processo que transforma o setor imobiliário no Brasil no período que entendemos como de grande crescimento da produção, delimitado pelos

¹⁴⁸ Algumas considerações sobre a aplicabilidade da teoria de Logan e Molotch, sobre a “máquina do crescimento” para o caso estudado se anunciaram ao longo do processo de pesquisa, e ainda que neste estudo tenha sido abordada de maneira inicial, uma revisão da teoria e sua atualização são consideradas úteis para uma análise das transformações que ocorreram, e como ocorreram, na região estudada.

processos de concentração e centralização do capital que atingem o setor a partir dos primeiros anos deste século¹⁴⁹, e que se estende até o período seguinte, de retração do mercado imobiliário e da economia brasileira a partir de 2014.

Discorrendo sobre a atuação das grandes empreiteiras e empresas da construção civil (mais voltadas às obras infraestrutura) no espaço urbano e na atividade imobiliária, com base na bibliografia analisada, percebemos uma clara periodização sobre estes avanços.

Um primeiro salto na capitalização das empreiteiras brasileiras se dá durante o período do governo militar no país, quando o projeto nacional se volta para os investimentos em infraestrutura, acarretando uma enorme ascensão de poucas empresas construtoras que, através de associações com o Estado desenvolvimentista (CAMPOS, 2012), crescem em tamanho e importância de maneira vertiginosa, consolidando um setor de infraestruturas extremamente concentrado e monopolizado por um seleto grupo de empreiteiras, entre elas a Odebrecht. Neste período, estas empresas também iniciam a diversificação de suas atividades com alguma ampliação para a área imobiliária, através da promoção da atividade de construção residencial associada aos planos governamentais para a habitação, via BNH. Neste período o Estado brasileiro opta pelo grande endividamento externo para levar a cabo o projeto desenvolvimentista, o que viria a trazer grandes problemas econômicos para o país futuramente.

Com a redemocratização do país e o subsequente período de crise econômica na década de 1980¹⁵⁰, percebemos que a consequente desaceleração dos investimentos em obras públicas por parte do Estado acarreta numa estratégia de investimentos no mercado imobiliário por parte das já muito capitalizadas empreiteiras (VAN WILDRODE, 2001). Já configuradas como grandes grupos econômicos, passam a atuar na produção de empreendimentos residenciais

¹⁴⁹ “Num primeiro ciclo de captação (2005-2007), 25 empresas, predominantemente localizadas no eixo Rio-São Paulo, abriram seus capitais através de distribuição primária de ações (Initial Public Offering – IPO) (...) Neste período, as empresas de capital aberto captaram cerca de 12 bilhões de Reais, consolidando o setor imobiliário como uma importante área do mercado de capital financeiro” (RUFINO, 2012: 57)

¹⁵⁰ Em 1981 o Brasil tem seu primeiro ano de recessão desde o “milagre econômico”. Após passar por 2 crises internacionais relacionadas ao petróleo (1971 e 1973) investindo no crescimento do país com base no endividamento externo, não resiste à queda do preço das commodities e restrição maior de liquidez no mundo, devido à elevação da taxa de juros dos EUA e restrições do crédito externo.

e comerciais para a alta renda, onde conseguem se destacar das demais construtoras e incorporadoras por sua experiência em obras de grande porte.

Um terceiro momento que podemos destacar na história das empreiteiras é justamente o período de maior crescimento econômico do país, a partir dos primeiros anos da década de 2000, ligado ao projeto de governo neodesenvolvimentista¹⁵¹. É neste período de crescimento econômico que acontece a maior integração entre as áreas de infraestrutura e imobiliária, com grande ampliação destas atividades por parte destes grandes grupos empresariais. É também neste período, que se situa entre a metade da primeira e da segunda décadas deste século, que estas empresas mais crescem como grandes conglomerados empresariais, alinhados com o projeto do governo, de políticas de combate aos efeitos das crises que atingiram diversos países, sendo a principal nos EUA em 2008.

Como resposta, diversas políticas de investimentos foram desenvolvidas, inclusive na área habitacional com o programa Minha Casa Minha Vida, que deu fôlego às incorporadoras de capital aberto, empreiteiras e ampliando a financeirização do setor. Talvez o principal aspecto em relação ao crescimento das empreiteiras tenha sido a política dos “campeões nacionais”, conduzida pelo Banco Nacional de Descontos (BNDES). Com objetivo de fazer com que companhias selecionadas se tornassem gigantes em seu setor, competindo globalmente¹⁵², tendo estas poucas empresas se beneficiado de cerca de 40 bilhões de Reais com créditos subsidiados ou compra de participações acionárias.

Todo este processo representou um enorme incentivo à centralização de capital em diversos setores, e no caso do imobiliário intensificou ainda mais a centralização já em curso, com a vinda das empreiteiras para este cenário de produção imobiliária e de cidade aumentando ainda mais o poder de coordenação de grandes empresas na transformação urbana e na produção do espaço.

Com estratégias distintas de aproximação com o setor financeiro, estas empresas, apesar de não abrirem seu capital na bolsa de valores, se beneficiam através de outros instrumentos

¹⁵¹ Tomamos como neodesenvolvimentistas as políticas orientadas para um crescimento econômico ligado ao aumento dos investimentos em infraestrutura, entre outras características.

¹⁵² Uma das hipóteses de explicação para a crise destas empresas seria a concorrência intercapitalista, com interesses estrangeiros sendo ameaçados pelo crescimento destas empresas nacionais.

financeiros, como a emissão de debentures, que receberam fortes investimentos da Caixa Econômica Federal, ou emissão de CRIs entre outras estratégias financeiras que articulam capitais financeiros e produção do espaço, aumentando o imbricamento entre imobiliário e infraestrutura, tendo este imbricamento também colaborado com a financeirização da produção da cidade.

O Conceito de financeirização, que aparece no trabalho tanto na questão das transformações na racionalidade do agente estudado, quanto no que toca ao deslocamento do capital financeiro de credor a proprietário externo ao processo de produção (Chesnais, 2005), aparece em nosso caso de estudos de uma maneira não contraditória com práticas mais antigas patrimonialistas. O que se anuncia com as análises das estratégias da empresa estudada é que antigas práticas se revestem com uma roupagem de legalidade para atender às novas necessidades do capital financeiro.

Reestruturação Urbana e Acumulação Financeira

Ao analisarmos as transformações no planejamento urbano associadas às transformações da produção imobiliária em suas aproximações com infraestrutura e mercado financeiro, destacamos a essência contraditória do predomínio da lógica das parcerias público privadas na reestruturação do espaço urbano. Ao se colocar como estratégia financeira para governos municipais viabilizarem transformações espaciais que acarretam mudança de uso e re-estruturação de uma área de importante dimensão e que exige grandes investimentos, as OUCs, principalmente através dos CEPACs, impõem ao município o papel de estabelecer os nexos entre investimentos financeiros e os negócios imobiliários com a cidade (HARVEY, 1986).

Estes nexos se constroem através de uma suposta confluência de interesses entre setor público e iniciativa privada que aparece desde as primeiras formulações de Operações Urbanas, mas se intensificam com a financeirização da produção imobiliária e de infraestruturas, e com o aumento dos investimentos nas transformações urbanas alinhados às políticas de investimento do governo federal.

A análise da evolução da OUCAE no período de expansão dos negócios com a cidade trouxe à luz processos de forte concentração espacial de investimentos e consequente aumento da

diferenciação do espaço urbano associados a processos de valorização imobiliária. O caso do setor Chucri Zaidan exemplifica isso, pois foi este setor que concentrou tanto o interesse das maiores empresas do mercado imobiliário, quanto as principais obras de infraestrutura executadas na operação. Até mesmo uma comparação com a OUCFL demonstrou que na OUCAE houve maior amplitude de investimentos levados a cabo quase exclusivamente pelas grandes incorporadoras e empreiteiras que dominaram a produção imobiliária no período de expansão do mercado.

A transformação deste setor, que apresenta predominantemente um parcelamento do solo característico da atividade industrial, em uma área destinada à instalação de grandes empresas e estrutura habitacional adequada a usuários destes espaços corporativos representa a passagem do industrial ao financeiro na produção do espaço, tanto em seu produto final quanto na forma de produção e no que representa a cidade, mais precisamente os negócios com o solo urbano, para o capitalismo avançado. Mas demonstra também como essa passagem se dá num país com as características do Brasil, onde esta passagem só acontece amplamente apoiada pelo Estado, em seus diversos níveis.

A “máquina do crescimento” teorizada por Molotch, formada por coalizão de elites locais com poder público, parece ter sido aqui superada por um modelo mais centralizado, que envolve interesses de grandes empresas e de um setor privado que monopoliza a produção do espaço. Projetos de reestruturação urbana promovidos pelo setor público dão o suporte e servem de instrumento para a produção financeirizada do espaço urbano, na medida em são executados por um grupo seleto de empresas de atuação nacional.

A ampliação do poder de coordenação das transformações urbanas das grandes empresas se manifesta claramente no caso estudado, onde setor público e setor privado atuam na reestruturação da área demonstrando interesses comuns, em detrimento do que seriam os reais interesses públicos, representados pelas associações de bairros e movimentos de resistência às remoções das populações que habitam os inúmeros assentamentos precários na região.

A maneira como se estrutura financeiramente a construção de HIS na OUCAE nos mostrou como se concebem as políticas habitacionais intimamente atreladas aos interesses privados de empresas poderosas na reestruturação urbana. No caso estudado, as mesmas empresas que participam de licitações para grandes obras viárias e de infraestrutura são responsáveis

pela construção das unidades de Habitação Social previstas para serem construídas nos terrenos previamente desapropriados pela prefeitura, e distribuídos no setor que menos despertou interesse do mercado, o Jabaquara.

Este vínculo se mostrou perigoso na medida em que a confluência dos interesses foi momentânea. Com a suspensão da principal obra viária prevista para a área, e também com a mudança na situação das empresas responsáveis pelas HIS advinda de transformações do cenário econômico e das próprias crises internas destas empresas, que se envolveram em crimes relacionados à sua interação com setor público, o plano habitacional que receberia as dezenas de milhares de pessoas desalojadas para que estas transformações ocorressem, foi diretamente afetado, passando por períodos de paralização e atrasos, e tendo que ser posteriormente reformulado.

O cenário posterior à euforia que se instalou no setor imobiliário entre 2006 e 2013 foi substituído por um cenário de crise relacionado à crise econômica e política que afetou o país, mas também à crise interna que atravessaram e atravessam as grandes empreiteiras e algumas das maiores e mais importantes incorporadoras.

A análise da atuação global da Odebrecht como empreiteira atuando em obras públicas (de infraestrutura e também de habitação social), como construtora atuando em edificações e como incorporadora com a OR investindo intensamente na OUCAE chama atenção para o protagonismo do setor privado nas transformações urbanas e sobre como os projetos de reestruturação urbana são afetados pela ampliação do poder destas empresas. Mas também chama à atenção para os riscos para o interesse coletivo envolvidos em operações tão concentradas.

Reestruturação Imobiliária, crise e riscos

A noção de reestruturação imobiliária foi desenvolvida por Pereira (2005) como geradora de um novo tipo de espaço onde megaprojetos corporativos assumem papel de destaque como sintoma de uma nova produção do espaço, onde se articulam simultaneamente processos globais e locais. Pereira sintetiza a noção como:

“Primeiro, é uma percepção da mudança urbana a partir da dinâmica imobiliária abrangendo um entendimento da especificidade das formas de

propriedade, que se funda na valorização imobiliária local mas que se associa à dimensão global da acumulação pela noção reestruturação. Segundo, é um imbricamento da dimensão social e da dimensão espacial gerando uma unidade por onde se observa o filtro da dinâmica imobiliária e a hierarquia das formas de produção do espaço que toma relevo nos processos sócio-espaciais da atual relação espaço-tempo. Por último, a reestruturação imobiliária encontra especificidade num particular movimento de valorização do capital e da propriedade imobiliária, que tende a funcionar e a existir como capital, porque esta propriedade associada ao financeiro e a indústria oferece uma sobrevida ao capital, capaz de diferenciar e particularizar a sua acumulação com relação ao conjunto de outras reestruturações capitalistas.

A noção de reestruturação imobiliária como processo e síntese nos ajuda a relacionar as dimensões analisadas na pesquisa como simultâneas e imbricadas. Analisando a estruturação e forma do empreendimento Parque da Cidade, percebemos o impacto concreto dos processos mais gerais de reestruturação capitalista e suas relações com a reestruturação urbana na produção imobiliária e a sua forma dominante de produção, ou seja, percebemos que acarretaram numa ampliação das transformações na forma condomínio.

“Esta forma de propriedade, por favorecer a concentração de grande volume de capital e valorização imobiliária, torna o condomínio elemento central na compreensão da lógica de produção do espaço pelo capital centralizado.” (RUFINO, 2012: 213)

Entender as transformações da forma condomínio e também a transformação pela qual se dá a captura das rendas envolvidas em sua produção é questão central para o estudo da produção da cidade contemporânea. Observamos como esta forma se amplifica em escala, investimentos e estratégias de valorização que vão desde a concepção e financiamento até a forma como consegue se apropriar de infraestruturas e das características do espaço urbano para ampliar as rendas que esta forma de propriedade pode produzir.

Esta generalização da forma condomínio e sua evolução foram objeto de estudos anteriores em que se reafirmou a centralidade desta forma (TONE, 2015; RUFINO, 2012). O caso estudado mostra uma exacerbação de tendências já evidenciadas, mas também evidencia os riscos da centralização da produção ao redor desta forma da maneira como se amplia.

O cenário econômico e empresarial mais recente traz uma OR totalmente diferente da empresa caracterizada nesta dissertação. Após grave crise econômica e política no país, a

partir de 2014, e a publicização do envolvimento do grupo em esquemas de corrupção, a OR adota outras estratégias para a continuidade de sua produção, amplamente ameaçada, como a venda de ativos imobiliários¹⁵³ e até mesmo o grupo empresarial estuda a abertura de capital para algumas subsidiárias. O momento atual sinaliza para uma virada nas estratégias da empresa, para imóveis com VGV mais baixo e outros tipos de arranjos e parcerias.

“Na venda de ativos, a incorporadora visa a atrair desde investidores financeiros até outras empresas do ramo imobiliário dispostas a participar dos projetos. “Estamos abertos a parcerias para participar de todo o nosso portfólio”, ressalta o executivo. O foco, porém, será a venda de ativos dos empreendimentos de grande porte. Nos últimos anos, a OR lançou projetos gigantescos, como o Parque da Cidade, em São Paulo.” (EXAME, 2016)

A cidade, que tem sua produção fortemente dominada por um grupo seletivo de empresas e de poderosas articulações do capital financeiro, fica agora submetida a esta instabilidade, e cabe refletir se estas transformações vão se manter ou se outros padrões se estabelecerão.

A cidade como instrumento para realização das rendas financeiras parece agora adquirir outro papel, relacionado à não mais à realização destas rendas ampliadas, mas sim à própria sobrevivência das grandes empresas.

REFERÊNCIAS

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE SÃO PAULO. Parque da Cidade. Minuta da convenção de condomínio.

¹⁵³ “No fechamento de 2015, a alavancagem da OR era de 140% do patrimônio líquido do negócio, índice superior aos 135% apresentados pela Rossi Residencial, por exemplo. Com esse indicador em mente, a empresa correrá para desmobilizar ativos, como terrenos e participações em projetos. Desde o ano passado, a companhia já vendeu R\$ 125 milhões em ativos (...) O foco, porém, será a venda de ativos dos empreendimentos de grande porte.” Exame, em 24/09/2016 disponível em <https://exame.abril.com.br/negocios/para-reduzir-divida-odebrecht-quer-vender-imoveis/> acessado em 24/02/2018.

ABECIP. “Grandes projetos imobiliários têm de se adaptar ao novo cenário”. Site da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP) em 13/07/2015 disponível em <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/grandes-projetos-imobiliarios-tem-de-se-adaptar-ao-novo-cenario> acessado em 03/02/2018.

AFLALO & GASPERINI ARQUITETOS. Site do escritório de arquitetura. <http://aflalogasperini.com.br/blog/project/parque-da-cidade/> acessado em 30/11/2016.

BOTELHO, Adriano. **O Urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

CADES. **Resolução n.º 81 de 11 de dezembro de 2003**. Dispõe sobre a aprovação do Estudo de Impacto Ambiental – EIA Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Relatório de fiscalização do emprego dos recursos obtidos através da emissão pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, no período de 01 janeiro/16 a 31 março/16.

CAMPOS, Pedro Henrique Pedreira. **A Ditadura das Empreiteiras**. Tese de Doutorado. Universidade Federal Fluminense, 2012.

CASTRO, Luiz Guilherme Rivera de. **Operações Urbanas em São Paulo: Interesse Público ou Construção Especulativa do Lugar**. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

CEM. Dados da EMBRAESP sistematizados disponibilizados pelo Centro de Estudo das Metrópoles (2000-2013) Disponível em: <http://www.fflch.usp.br/centrodametropole/1203> acessado em 30/11/2016.

CHESNAIS, François (Org). **Finança Mundializada**. Boitempo, São Paulo, 2005.

CONSTRUANEGOCIOS “Braço imobiliário da Odebrecht vai lançar R\$ 6,5 bi este ano” disponível em <http://www.construanegocios.com.br/artigos/exibir.php?noticia=2777> acessado em 03/02/2018.

CONSTRUÇÃO E MERCADO. “O assédio das grandes”. n. 79, de fevereiro de 2008. Acessado em 02/02/2018 e disponível em <http://construcaomercado17.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/79/empresas-o-assedio-das-grandes-282013-1.aspx>

DE MATTOS, Carlos A. **Globalização, negócios imobiliários e transformação urbana**. Nueva Sociedad: Caracas: n.212, novembro-dezembro de 2007.

EXAME. “Projeto imobiliário de SP tem maquetes em 4D” em 10/12/2017 acessado em 24/01/2018, disponível em <https://exame.abril.com.br/tecnologia/projeto-imobiliario-de-sp-tem-maquetes-em-4d/>

_____. “Para reduzir dívida, Odebrecht quer vender imóveis” em 24/09/2016. Acessado em 22/02/2018 disponível em <https://exame.abril.com.br/negocios/para-reduzir-divida-odebrecht-quer-vender-imoveis/>

_____. “A incorporadora OR, novata do grupo Odebrecht, virou líder”. Por Daniel Barros em 16 de novembro de 2012. <http://exame.abril.com.br/revista-exame/a-novata-virou-lider/> acessado em 30/11/2016

_____. “Gávea vira sócia da Odebrecht no mercado imobiliário”, disponível em <http://exame.abril.com.br/negocios/gavea-vira-socia-odebrecht-mercado-imobiliario-558084> acessado em 30/12/2017.

_____. “Região da Chucrí Zaidan deve virar o principal polo comercial de alto padrão de São Paulo”, em 03/06/2011.

_____. “O sonho de Saul Klein de ter o seu prédio próprio”, acessado em 30/11/2016 disponível em <http://exame.abril.com.br/blogs/primeiro-lugar/2013/11/08/o-sonho-de-saul-klein-de-ter-o-seu-predio-proprio/>

FERREIRA, João Sette Whitaker. **O mito da cidade global**. Tese de doutorado apresentada à FAUUSP, 2003.

FIX, Mariana. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese de Doutorado. Instituto de Economia. Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), 2011.

_____. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.

FOLHA DE SÃO PAULO. “Mercado especula com novo polo de escritórios na Chucrí Zaidan, em SP” seção Mercado em 28/07/2011.

_____. “Valor de lançamento triplica em Santo Amaro”, <http://classificados.folha.uol.com.br/imoveis/1224730-valor-de-lancamento-triplica-em-santo-amaro.shtml> acessado em 17/11/2016.

FREIRE SANTORO, Paula; ROLNIK, Raquel. **Novas frentes de expansão do complexo imobiliário-Financeiro em São Paulo**. Cad. Metrop., São Paulo, v. 19, n. 39, pp. 407-431, maio/ago 2017.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp. 1997.

HALL, P. **Ciudades Del Mañana – história Del urbanismo em El siglo XX**. Barcelona, Ediciones Del Serbal, 1996.

HARVEY, David. **17 Contradições e o Fim do Capitalismo**. São Paulo, Boitempo, 2016.

_____. **Do Gerenciamento ao Empresariamento: a Transformação da Administração Urbana no Capitalismo Tardio**. São Paulo, Espaço e Debates, nº 39, 1996.

HOYLER, Telma. **Incorporação imobiliária e intermediação de interesses em São Paulo**. Dissertação (Mestrado em Ciência Política) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.

ISTO É DINHEIRO. “Cornélio Brennand estreia em São Paulo com hotel”. 13/10/2015. <http://www.istoedinheiro.com.br/noticias/negocios/20151013/cornelio-brennand-estreia-sao-paulo-com-hotel/307686> ACESSADO EM 17/11/2016

_____. Depoimento de Emílio Odebrecht à Polícia Federal em 13/04/2017. Disponível em <https://www.istoedinheiro.com.br/emilio-odebrecht-diz-que-esquema-de-caixa-dois-existe-ha-mais-de-30-anos/> acessado em 06/01/2017.

JARAMILLO, Samuel. **Hacia una teoria de la renta del suelo urbano**. Bogota: Universidad de los Andes. Facultad de Economía, CEDE, Ed. Uniandes, 2010.

KLINK, Jeroen; SOUZA, Marcos Barcelos de. **Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro**. Cad. Metropoles, São Paulo, v. 19 n. 39, maio/ago 2017.

LEFEBVRE, H. **A Cidade do Capital**. Rio de Janeiro, DP&A editora, 1999.

LENCIONI, Sandra. **Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário.** Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales, 40(120), 2014.

LESSA, Carlos; DAIN, Sulamis. **Capitalismo Associado: Algumas Referências para o tema Estado e Desenvolvimento.** In: BELLUZZO, Luiz G.; COUTINHO, Renata (Ed.). Desenvolvimento Capitalista no Brasil: Ensaio sobre a Crise. São Paulo: Brasiliense, 1983. p. 214-228.

LOVERA, Alberto. **El Capital Inmobiliario y constructor y la producción de la ciudad em America Latina.** In Teorias sobre La ciudad em America Latina. Velazques, Blanca R.R. y Cobos, Emilio Pradilla, compiladores. Universidad Autónoma Metropolitana. Casa abierta al tiempo: 2014.

LOW, Setha; SMITH, Neil (Eds.). **The Politics of Public Space.** New York: Routledge, 2006.

MARTINS, Gilberto de Andrade. **Estudo de Caso: Uma estratégia de pesquisa.** São Paulo: Atlas, 2006

MARX, Karl. **O Capital**, Livro III, Volume 5, Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1989.

MOLOTCH, H. **The City as a Growth Machine: Towards a Political Economy of Place.** American Journal of Sociology, v. 82, set. 1976.

NOBRE, Eduardo A. C. **Reestruturação econômica e território: expansão recente do terciário na marginal do rio Pinheiros.** 2000. 2 v. Tese de Doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

_____. **Do Solo Criado à Outorga Onerosa do Direito de Construir: a Experiência do Município de São Paulo na Aplicação de Instrumentos de Recuperação de Valorização Fundiária.** Belo Horizonte, Anais do XVI Enanpur, 2015.

_____. **Quem ganha e quem perde com os grandes projetos urbanos? Avaliação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada em São Paulo.** Cadernos IPPUR, Vol. 23 Nº 1, 2009.

_____. **As transformações sócio espaciais recentes da região metropolitana da São Paulo.** Em PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (org.). **Negócios Imobiliários e transformações sócioterritoriais em cidades da América Latina.** São Paulo: FAUUSP, 2011.

ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS. Reserva do Paiva. Material institucional desenvolvido pela empresa. Disponível em <http://pt.slideshare.net/KarinaMoraes1/odebrecht-realizaes-imobilirias> acessado em 20/02/2018.

PARQUE DA CIDADE. Site do empreendimento. Disponível em <http://parquedacidade.com.br/2013/05/ficha-tecnica-2/#sthash.Eg2mr4cS.dpuf> acessado em 24/11/2017.

PAULANI, Leda. **“Capitalismo Financeiro, Estado de Emergência Econômico e Hegemonia às Avessas”**. In: Oliveira, Francisco de; Braga, Ruy & Rizek, Cibele. *Hegemonia às Avessas: Economia, Política e Cultura na Era da Servidão Financeira*. São Paulo, Boitempo, 2010.

PEREIRA, Paulo C. X. **Reestruturação Imobiliária e Produção do Espaço Metropolitano**. Em FERREIRA, RUA, MATTOS (org), *Desafios da metropolização do espaço*, Consequência, Rio de Janeiro, 2016.

_____. **Agentes Imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea**. Em PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (org) *Negócios Imobiliários e transformações sócioterritoriais em cidades da América Latina*. São Paulo: FAUUSP, 2011.

_____. **Reestruturação Imobiliária e Produção do Espaço Urbano**. Em FERREIRA, Alvaro; RUA, João; Mattos, Regina Célia (Orgs). *Desafios da Metropolização do Espaço*. Rio de Janeiro – RJ, Consequência, 2015.

_____. **Reestruturação Imobiliária em São Paulo: Especificidades e Tendências**. X Encontro de Geógrafos da América, 2005.

_____. **Reestruturação imobiliária em São Paulo(SP):: especificidade e tendência**. In: *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*[S.l: s.n.], 2006.

PMSP Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011.

PMSP. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Lei 16.050/14 de 31 de julho de 2014. São Paulo, 2015.

PMSP. Prospecto de registro da Operação Urbana Água Espaiada. 2012.

ROYER, L. O. **Financeirização da Política Habitacional: Limites e Perspectivas**. 01. ed. São Paulo: Annablume, 2014.

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**. ANPUR, 2013.

_____. **Incorporação Imobiliária e metropolização: centralização do capital na produção do espaço em São Paulo**. FAPESP, 2015.

_____. **A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza**. 2012. Tese de Doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

_____. **Produção Imobiliária sob Domínio das Finanças: Problematizando a Relação entre Capital Financeiro e Renda Imobiliária**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, no prelo.

_____. **Reestruturação do setor imobiliário e mudanças no padrão espacial de reprodução do capital: a produção imobiliária como elemento central na reconfiguração das cidades brasileiras**. ANPUR, 2013.

_____. **Incorporação Imobiliária e metropolização: centralização do capital na produção do espaço em São Paulo**. FAPESP, 2015.

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

_____. **Centralização do capital no setor imobiliário e reconfiguração das metrópoles**. Mercator, Fortaleza, v. 15, n.2, p.7-21, abr./jun., 2016.

SANTORO, Paula (Org.) **Gestão Social da Valorização da Terra**. São Paulo, Instituto Pólis, 2004.

PMSP. **Lei 15.416/2011, de 22 de julho de 2011.** (Projeto de Lei nº 25/11, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo) Altera os arts. 3º, 22, 25 e 28 da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que aprovou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

_____. **Lei no 13.260, de 28 de dezembro de 2001.** Estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Água Espraiada (...), cria incentivos por meio de instrumentos de política urbana para sua implantação, institui o Grupo de Gestão, e dá outras providências. Diário Oficial do Município de São Paulo, São Paulo, 29 dez. 2001.

_____. **Projeto de lei 01-00722/2015 do Executivo.** Aprova o Plano Urbanístico Complementar do Setor Chucri Zaidan da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos Distritos de Santo Amara e Itaim Bibi, e altera a Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001.

SMITH, Neil. **Gentrificação, a Fronteira e a Reestruturação Do Espaço Urbano.** GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, Nº 21, pp. 15 - 31, 2007.

SP URBANISMO. 41ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO. 30 de agosto de 2016. http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/GGOUCAE_41a_RO_2016_08_30_apresentacao_v2.pdf acessado em 30/11/2016

_____. Plano Urbanístico do Setor Chucri Zaidan da Operação Urbana Água Espraiada, regulada pela Lei nº 13.260 de 28 de dezembro de 2001, parcialmente alterada pela Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011.

_____. Prospecto de registro da operação urbana consorciada água espraiada. São Paulo: 2004 atualizado em agosto de 2011.

SZMRECSANYI, Maria Irene Q. F.; LEFÈVRE, José Eduardo de Assis. **Grandes empreiteiras, estado e reestruturação urbanística da cidade de São Paulo, 1970-1996.** IV Seminário da História da Cidade e do Urbanismo, 1996.

TONE, Beatriz Bezerra. **Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício.** Tese de doutorado no Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo São Paulo: USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2010.

TOPALOV, Christian. **Análise do ciclo do capital investido na produção da indústria da construção civil.** In: Marxismo e Urbanismo Capitalista. São Paulo, Ciências Humanas, 1978.

VALOR ECONÔMICO. “Bairro planejado atrai com promessa de valorização, mas também há riscos”, publicado em 25/04/2013, acessado em 16/01/2018. Disponível em <http://www.valor.com.br/financas/3099502/bairro-planejado-atrai-com-promessa-de-valorizacao-mas-tambem-ha-riscos>

_____. “Odebrecht Realizações Imobiliárias emite R\$ 265 milhões em debêntures” em 15/07/2016 acessado em 20/02/2018 disponível em <http://www1.valor.com.br/financas/4636473/odebrecht-realizacoes-imobiliarias-emite-r-265-milhoes-em-debentures>

VAN WILDERODE, Daniel Julien. **Cidade à venda: interpretações do processo imobiliário**, Tese de Doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

VEJA SÃO PAULO. “Mudança na Paisagem”, ano 45, no 30 de 25/07/2012.

VIDEO CASE PARQUE DA CIDADE. Disponível em: <https://vimeo.com/50858318> Acesso em: 02 fev. 2018.

VILLAÇA, Flavio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

VITALE, Olivar. **Supercondomínio**. Em: Operações imobiliárias. Estruturação e Tributação. Coord. CASTRO, Leonardo; FARIA, Renato. São Paulo, Saraiva, 2016.

ANEXOS**ANEXO A - LISTA DE ENTREVISTADOS****Entrevistado: Olivar Vitale**

Data da Entrevista: 13/09/2016

Cargo: Sócio do Tubino Veloso, Vitale, Bicalho e Dias Advogados, Professor da ESPM, UniSecovi, USP-Poli e Conselheiro Jurídico do Secovi/SP e do Sinduscon/SP.

Entrevistado: SIMONE GUERESI DE MELLO

Data da Entrevista: 17/10/2016

Cargo: diretora de Operações Urbanas na SP Urbanismo

Entrevistado: Saulo Nunes (OR REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS)

Data da Entrevista: 03/11/2016

Cargo: diretor de incorporação

ANEXO B - ANEXOS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DO PARQUE DA CIDADE**ANEXO I****DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

Empreendimento denominado Condomínio Parque da Cidade, a ser desenvolvido no imóvel localizado na Avenida Nações Unidas, Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavalheiro e Rua João Peixoto dos Santos, em São Paulo – SP, registrado sob a matrícula nº 382.953, no 11º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Segundo o Registro nº 3 e Averbações n.ºs 6, 7 e 9, realizados, respectivamente, em 21 de junho de 2012, 28 de setembro de 2012, 21 de janeiro de 2013 e 26 de junho de 2013 na matrícula do imóvel, foi promovida a incorporação imobiliária do empreendimento, o qual será composto por um conjunto de edificações de uso misto, com 4 setores distintos, sendo 3 de uso comercial e 1 de uso residencial. O empreendimento tem início de construção previsto para até 26 de junho de 2014, razão pela qual não possui “habite-se”.

O Empreendimento Imobiliário é subdividido em 4 (quatro) subcondomínios, sendo (1) o subcondomínio “A” composto por (i) unidade autônoma destinada à atividade hoteleira; (ii) torre corporativa composta por 100 (cem) unidades autônomas; e (iii) torre comercial denominada shopping center, (2) o subcondomínio “B” composto por 3 (três) torres com destinação comercial, (3) o subcondomínio “C” composto por 2 (duas) torres com destinação comercial, e (4) o subcondomínio “D” composto por duas torres residenciais.

TEXT_SP 6703026v11 11106/1 TEXT_SP 6703026v10 11106/1

OUIDORIA DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO: 0800 776 9595

ANEXO II**DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**

1. Instrumento Particular de Compra e Venda, sob Condição Suspensiva, de Certificados de Potencial Adicional de Construção, celebrado entre a BMX Realizações Imobiliárias e Participações S.A., a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. e a Brazilian Securities Companhia de Securitização, em 23 de setembro de 2013;
2. Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. sob a Forma Escritural, firmado pela Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. e Pentágono S.A. DTVM, em 11 de outubro de 2013;
3. Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, celebrado entre a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. e a Brazilian Securities Companhia de Securitização em 11 de outubro de 2013;
4. Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 330ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Pentágono S.A. DTVM, em 11 de outubro de 2013; e
5. Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 330ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado entre o Banco Votorantim S.A., a Brazilian Securities Companhia de Securitização, a BMX Realizações Imobiliárias e Participações S.A. e a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., em 11 de outubro de 2013.

TEXT_SP 6703026v11 11106/1 TEXT_SP 6703026v10 11106/1

OUVIDORIA DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO: 0800 776 9595

ANEXO III**CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as características do Crédito Imobiliário vinculado a este Termo de Securitização são:

Devedora:	BMX Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/n, CEP 04711-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.408.707/0001-58.
Crédito Imobiliário:	A CCI que lastreia a emissão dos CRI é cédula representativa do Crédito Imobiliário oriundo do Contrato de Compra e Venda de CEPAC, que compreende o direito ao recebimento integral do Preço de Compra, conforme estabelecido no Contrato de Compra e Venda de CEPAC, incluído o direito ao recebimento de todos e quaisquer valores referentes a multas, penalidades e outras cominações devidas, conforme estabelecido no Contrato de Compra e Venda de CEPAC, além dos demais direitos estabelecidos no Contrato de Compra e Venda de CEPAC.
Valor Nominal:	R\$331.052.512,55 (trezentos e trinta e um milhões, cinquenta e dois mil, quinhentos e doze reais e cinquenta e cinco centavos).
Descrição do Empreendimento Imobiliário:	Conforme "Anexo I" deste Termo de Securitização.
Cartório de Registro de Imóveis:	11º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.
Situação da Matrícula:	A certidão de matrícula nº 382.953 foi expedida em 06 de setembro de 2013. De acordo com tal certidão, não recai ônus ou gravames sobre o imóvel, exceto pelo descrito abaixo: Conforme R.10/M.382.953 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, a fração ideal de 0,080701 do terreno, que corresponde às futuras unidades autônomas do Subcondomínio Torre C2, integrante do empreendimento Condomínio Parque da Cidade que será construído no imóvel, excluídas as frações ideais que corresponderão às futuras unidades autônomas 805, 1114, 1501, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 2810, 3311, 3316, 3317, 3508, 3509, 3603, 3604 e 3607, foram hipotecadas em favor do Itaú Unibanco S.A. Figura como fiadora Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A.
Matrícula:	382.953
Nº assentamento da cessão do crédito	A CCI não será registrada no Registro de Imóveis competente por não terem sido constituídas quaisquer garantias reais sobre ela. A CCI está registrada na CETIP.
Habite-se:	Empreendimento denominado Condomínio Parque da Cidade, a ser desenvolvido no imóvel localizado na Avenida Nações Unidas, Rua

TEXT_SP 6703026v11 11/106/1 TEXT_SP 6703026v10 11/106/1

OUIDORIA DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO: 0800 776 9595

	Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavalheiro e Rua João Peixoto dos Santos, em São Paulo – SP, registrado sob a matrícula nº 382.953, no 11º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Segundo o Registro nº 3 e Averbações n.ºs 6,7 e 9, realizados, respectivamente, em 21 de junho de 2012, 28 de setembro de 2012, 21 de janeiro de 2013 e 26 de junho de 2013 na matrícula do imóvel, foi promovida a incorporação imobiliária do empreendimento, o qual será composto por um conjunto de edificações de uso misto, com 4 setores distintos, sendo 3 de uso comercial e 1 de uso residencial. O empreendimento está em fase de construção, razão pela qual não possui “habite-se”.
Regime de Incorporação:	Regime de incorporação, nos moldes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, está registrado no Registro nº 11, realizado em 14 de dezembro de 2012 na matrícula do imóvel, tendo sido emitido, em 19 de janeiro de 2012, pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o Alvará de Aprovação de Edificação Nova n.º 2010-0353910-2.

TEXT_SP 6703026v11 11106/1 TEXT_SP 6703026v10 11106/1

OUVIDORIA DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO: 0800 776 9595

ANEXO IV**DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Sala 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), na qualidade de instituição custodiante do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. Sob a Forma Escritural", formalizado em 11 de outubro de 2013, entre a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4.777 – 3º andar – sala 33, Edif. Villa Lobos, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.917.143/0001-16 ("Odebrecht") e a Instituição Custodiante, por meio da qual a CCI foi emitida pela Odebrecht para representar a totalidade do Crédito Imobiliário ("Escritura de Emissão"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 330ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Brazilian Securities Companhia de Securitização, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Securitizadora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da Emissão, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e o Crédito Imobiliário que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997; regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 11 de outubro de 2013.

EM BRANCO

PENTÁGONO S.A. DTVM

TEXT_SP 6703026v11 11106/1 TEXT_SP 6703026v10 11106/1

OUVIDORIA DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO: 0800 776 9595

ANEXO C - DETALHAMENTO DOS MAPAS

MAPA GRANDES GRUPOS

INFRAESTRUTURA

contratado	LEGEND
ANDRADE VALLADARES ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA	O
BLOKOS ENGENHARIA LTDA	O
COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO	GE
CONSORCIO CAMARGO CAMPOS/JZ	O
CONSORCIO PANAMBY	GE
CONSORCIO THEMAG - COBRAPE - GEOTEC - PAULO BASTOS	O
CONSTRUTORA ANDRADE GUTIERRES LTDA E SERVENG CIVILSAN	GE
CONSTRUTORA OAS LTDA	GE
CONSTRUTORA OAS LTDA E CETENCO ENGENHARIA S/A	GE
CONSTRUTORA ODEBRECHT LTDA E CONSTRUTORA CONSTAN	GE
ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO	O
ENESCIL ENGENHARIA DE PROJETOS LTDA	O
ENGENHARIA RIGEL LTDA	O
JOFEGE PAVIMENTAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA	O
JWA CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO LTDA	O
LEMAM CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA	O
QUEIROZ GALVÃO - GALVÃO Engenharia	GE
SP - OBRAS	O

* GE = GRANDES EMPREITEIRAS/INCORPORADORAS/FUNDOS O=OUTROS

ADESÕES PRIVADAS

INTERESSADO	PROPRIEDADE/	LEG
AAMR9 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	YOU (ECA)	GD
Aeroporto II /SPE - Empreendim. Imobil.	-	O
AK 14 Empreendimentos e Participações SPE Ltda	EZTEC (ECA)	GD
ALDABRA Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	O
Alexandria Incorporadora Ltda	EZTEC (ECA)	GD
ALTA GRACIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	TRICURY /	GD
ANTIPODIS Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	O
AURI 06 PAZ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	AURIEMO/ JHSF	GD
AV. ROBERTO MARINHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	-	O
AVEIRO Incorporações S.A	-	O
BNC MADRI Desenvolvimento Imobiliário Ltda / CASA DA CULTURA	BUENO NETTO	GD
BNI Turmalina Desenvolvimento Imob. Ltda	BUENO NETTO	GD
BRSCAN	Brookfield	GD
BROOKFIELD São Paulo Empreendimento Imobiliário S/A		GD
Brooklin Company	-	O
BRPR XIII Empreendimentos e Participações Ltda (ESA SPE	BR PROPERTIES	GD
BW2 RPJ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	WTORRE (ECA)	GD
Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S/A	INCORPORADOR	GD
Campo Belíssimo Partic. Imob	-	O
Cantabria Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	O
CARVI Assessoria, Consultoria e Negócios Ltda	-	O
Catch Empreend. Partic.S/A	BROOKFIELD	GD
Companhia Brasileira de Distribuição	GRUPO	GD

Company S/A	-	O
Concei??o de Monte Alegre Empreendimento Imobili?rio Ltda	-	O
Concivil Constr. E Incorp. Ltda e Lucius Empreend. Imob. Ltda	ECF	O
Construtora Bracco	ECF	O
Construtora e Imobili?ria Chen Ltda	ECF	O
CSHG REAL ESTATE - Fundo Investimento Imobili?rio - FII - CREDIT	FUNDO	GD
CYRELA	ECA	GD
DELLA VOLPE Empreendimentos Imobili?rios Ltda	-	O
Dinco Empreendimentos Imobili?rios Ltda	-	O
Even Empreendimentos Imobili?rios	ECA	GD
Empage Constru??es, Empreend. E Partic. Imobili?rias Ltda	-	O
F. Reis Admin. im?veis	-	O
Flexpar Empreendimentos	-	O
Frederico Harro Thiessen e outros (RPF Incorporadora Ltda)	ECF	O
FREJUS HOLDINGS S/A	-	O
Gabriele Empreendimentos Imobili?rios SPE Ltda. (CYRELA)	CYRELA	GD
GAFISA S.A	ECA	GD
GARICEMA Empreendimentos Imobili?rios Ltda	EZTEC	GD
GD-VI Empreendimento Imobili?rio Ltda	BUENO NETTO	GD
GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILI?RIOS S/A	BUENO NETTO	GD
GUAR? INCORPORADORA LTDA	-	O
HALW1 Empreendimen?o Imobili?rio SPE Ltda	-	O
Helbor Empreend	ECA	GD
HELIOMAR S.A	-	O
Hesa 146 Investimentos Imobili?rios Ltda	helbor	GD
Hochtief do Brasil	multinacional	GD
Iguatemi Empresa Shopping Centers S/A e outros	ECA	GD
IMOPAR PARTICIPA??ES E ADMINISTRA??O IMOBILI?RIA LTDA	STAN (ECF)	GD
Incorporadora Independ?ncia	-	O
IRIGNY Empreendimentos Imobili?rios S/A	EVEN	GD
JCR Constru??o Civil Ltda	EVEN/FUNDO	GD
Jd Morumbi Empreend	CYRELA	GD
JHSF incorporadora	ECA	GD
JITA? Empreendimentos e Participa??es S/A	-	
JLO Brooklin Empreendimento Imobili?rio SPE Ltda.	PDG	GD
JSL Empreendimentos Imobili?rios Ltda	-	O
KAR EMPREEND.IMOB.LTDA/NK EMPREEND.IMOB.LTDA/LMFK	-	O
LCJ Incorporadora SPE Lta	-	O
Limoges Incorporadora	EZTEC	GD
LUBA 09 Empreendimentos Imobili?rios Ltda	-	O
MAXCASA XIX Empreendimentos Imobili?rios S/A	-	O
Miguel Sutil Im?veis SPE Ltda	ECF	GD
MSB Campo Belo Empreendimentos Imobili?rios Ltda	-	O
MULTIALLIANCE - Emp. E part. Imob. / Empage - Const. Empreend. E Part.	FUNDO	GD
Multicorp Participa??es S/C Ltda (SEGA II SPE)	FUNDO	GD
Multiplan Empreendimentos S/A	FUNDO	GD
ODEBRECHT Realiza??es SP 02 Empreendimento Imobili?rio Ltda	Empreiteira	GD
OITICICA Empreendimentos Imobili?rios Ltda	CYRELA	GD
OPI3 Empreendimentos Imobili?rios SPE Ltda	-	O
OXFORD INCORPORA??ES SPE LTDA	LINDENCORP	GD
PAULA EDUARDO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA	-	O
Portland Incorporadora	ZARZUR	GD
POSNWINNECKE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPA??ES /	-	O
Quadcity Zacarias de Goes, Wlatter Fontenelle Ribeiro e Xavier Gouveia - Campo	-	O
Quality Investimentos Imobili?rios Ltda	TECNISA (ECA)	GD
Queiroz Galv?o / Cyrella	Empreiteira/INCOR	GD
Ragusa Empreendimentos Imobili?rios Ltda	ECF	GD
REC BERRINI S/A	-	O
ROBERTO MARINHO EMPREENDIMENTOS LTDA	-	O
Rochaver?	BROOKFIELD	GD
ROQUE PETRONI Empreendimentos Imobili?rios SPE Ltda]	-	O

Rubi SPE / Company	ECF	GD
Saiph Empreend. Imobil. Ltda e Aldebaran Incorporadora Ltda	-	O
SALAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (ROOB SPE EMP.	Sdi	GD
SEMP TOSHIBA S/A	-	O
SIQUEM SPE Empreendimentos Imobiliários S/A	-	O
SK Edson Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	CYRELA	GD
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	EZTEC	GD
SOREAL Comércio e Administração Ltda	-	O
SPE São Paulo Incorporação 2 Ltda (Geraldo Início e outros	-	O
TDSP Maratona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	EZTEC	GD
Torino Incorporadora Ltda	EZTEC	GD
Treviso Incorporadora Ltda	ECF	GD
União Brasileira de Refinadores (Marsam Metais)	-	O
Vila Solo Empreend.	-	O
VILLAGE SPE3 Participações Ltda	-	O
Vista Alegre Empreendimentos Imobiliários S/A	-	O
Volta Redonda	-	O
VR Aluguéis e Serviços Ltda	-	O
WTORRE Alfa Empreendimentos Imobiliários S.A	WTORRE ECA	GD

* Dados sobre empresas e sócios pesquisados em www.consultasocio.com E no site Econodata em 02/2018 para estabelecimento do vínculo com as controladoras

** ECA = EMPRESA DE CAPITAL ABERTO Listado na BMF& BOVESPA em 02/2018

*** ECF = EMPRESA DE CAPITAL FECHADO

**** GD = GRANDES GRUPOS / O=OUTROS