

**FAUUSP** . Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

**AUP5925 . Finanças na produção imobiliária e de infraestruturas: agentes, políticas e impactos na reestruturação metropolitana**

Claudia Carolina de Sousa Nonato 9317695

Emílio Bertholdo Neto

---

## **SEMINÁRIO 6**

**Quando empreiteiras tornam-se incorporadoras: um olhar sobre as articulações entre produção imobiliária e de infra estrutura na metrópole de São Paulo do século XXI**

## Autoras

**Beatriz  
Rufino**

Professora Doutora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP). Participa e coordena pesquisas nacionais e internacionais na área de Planejamento Urbano, focando-se nos temas **Políticas de habitacionais, Parcerias Público-Privadas, Produção Imobiliária e de Infraestruturas**. Sua produção acadêmica nos últimos anos procura contribuir com o amplo **debate sobre financeirização e neoliberalismo, buscando desenvolver uma compreensão crítica sobre a crescente mercantilização do espaço** nas metrópoles do Brasil e da América Latina.

**Cristina  
Wehba**

Doutoranda na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU USP) na área do Planejamento Urbano e Regional. Mestre pela mesma instituição, realizou pesquisa com apoio da CAPES sobre as **relações entre produção imobiliária e a cidade**. Foi bolsista de treinamento técnico FAPESP na pesquisa **"Incorporação imobiliária e metropolização: centralização do capital na produção do espaço em São Paulo"** e atualmente é membro da pesquisa **"Quando empreiteiras tornam-se incorporadoras: produção imobiliária e de infraestruturas na transformação da metrópole de São Paulo do século XXI"**, em desenvolvimento na FAU USP com apoio do CNPq.

**Ana Lúcia  
Magalhães**

Arquiteta e Urbanista. **Mestrado em andamento na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo** na área de Planejamento Urbano e Regional. Graduou-se pela FAUUSP em 2018, com intercâmbio acadêmico na Universitat Politècnica de Catalunya, em Barcelona, Espanha. **Desenvolve estudos sobre planejamento urbano e regional e agentes na produção do espaço.**

## ESTRUTURA DO TEXTO E QUESTÕES

**01** . Introdução

**02** . Transformação na indústria imobiliária e de infraestruturas: implicações no processo de acumulação e na produção das cidades

**03** . As grandes empreiteiras nacionais e seus braços imobiliários

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

**05** . Considerações finais

Questionamentos

## 01 . INTRODUÇÃO

O artigo trabalha a hipótese da coordenação da produção integral do espaço urbano encabeçado por grandes grupos empresariais brasileiros:

- intensificação da centralização do capital;
- mudanças radicais na estruturas das cidades;
- exacerbação das desigualdades históricas;
- **articulação entre a produção do imobiliário e a produção de infraestruturas.**

Metodologia

Debata sobre a **Operação Urbana Água Espreada** mediante análise de dados empíricos

## 02 . TRANSFORMAÇÕES NA INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA E DE INFRAESTRUTURAS: IMPLICAÇÕES NO PROCESSO DE ACUMULAÇÃO E NA PRODUÇÃO DAS CIDADES

Aproximação entre imobiliário e infraestrutura:

- Caráter monopolista da propriedade privada
- Qualidade da infraestrutura como condição para a capitalização de rendas.

O setor imobiliário tem se reorganizado frente a consolidação do capitalismo dominado pelas finanças, diversificando os modos de aporte e assegurando o risco do investimento

- Mudanças nas condições de financiamento no Brasil
- Ascensão e formação de grandes empresas impulsionando processos de centralização do capital.

Centralizado-Estatal

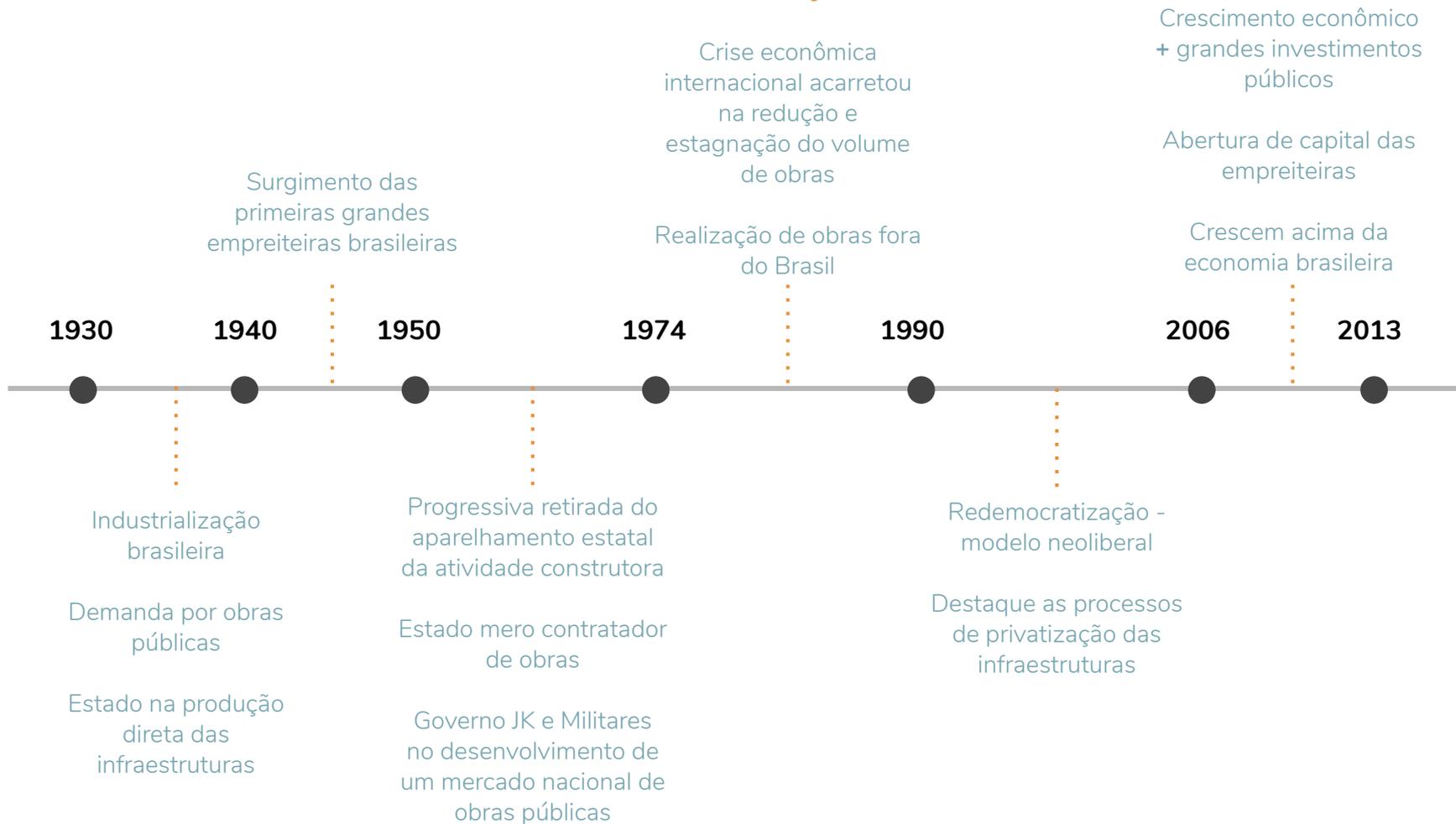


Centralizado-Capitalista

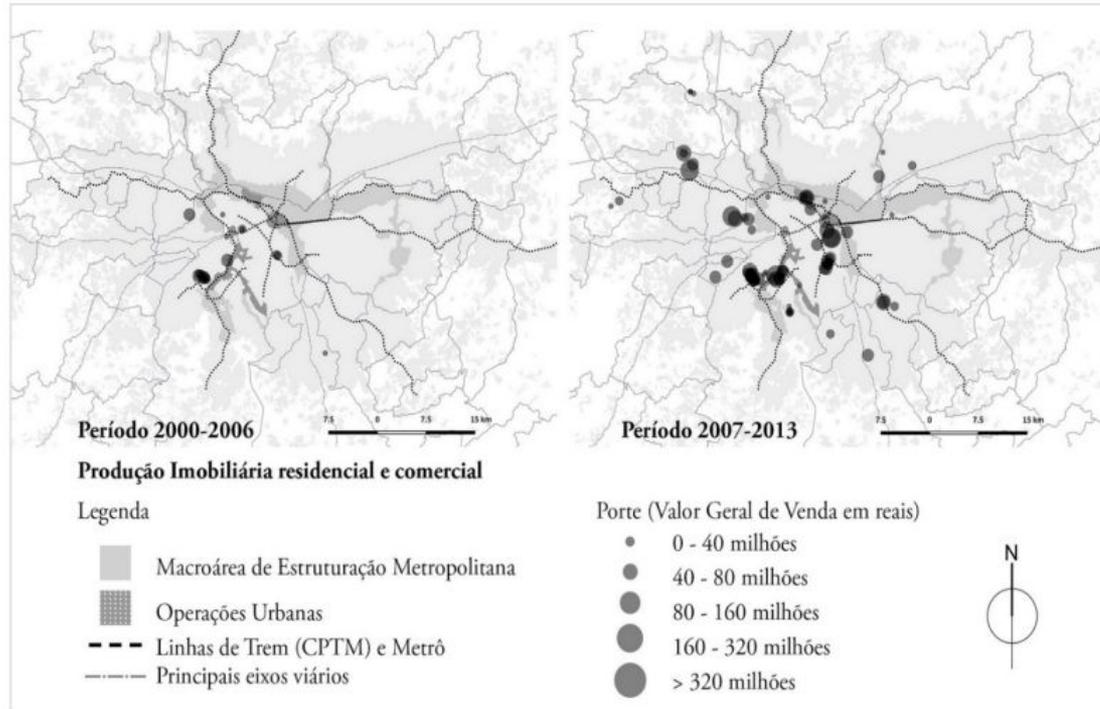
Aprimoramento da Lei 11.079/2004 - Lei das PPPs

- Proprietários temporários
- sofisticação das formas de renda
- privatização de infraestruturas e serviços

### 03 . AS GRANDES EMPREITEIRAS NACIONAIS E SEUS BRAÇOS IMOBILIÁRIOS



## 04 . IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA NA SÃO PAULO DO SÉCULO XXI: OPERAÇÕES URBANAS E A PRODUÇÃO DAS EMPREITEIRAS NA ÁGUA ESPRAIADA



Produção imobiliária se concentra da seguinte forma:

- grandes centros (espaços mais valorizados e em reestruturação)
- antigas áreas industriais
- periferia da metrópole com o incentivo do PMCMV

Figura 1 | Expansão territorial e de investimentos na produção das grandes empreiteiras em São Paulo. Elaboração própria com base nos dados da Embraesp para a RMSP

## 04 . IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA NA SÃO PAULO DO SÉCULO XXI: OPERAÇÕES URBANAS E A PRODUÇÃO DAS EMPREITEIRAS NA ÁGUA ESPRAIADA

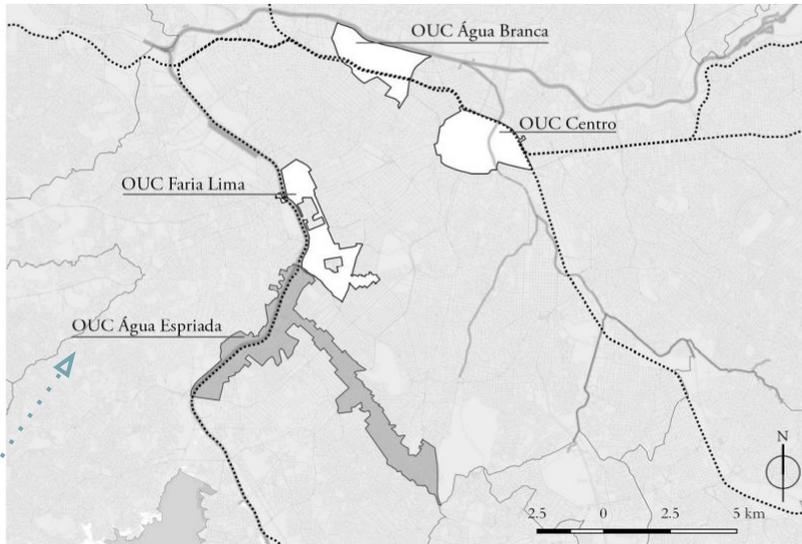


Figura 1 | Perímetro das Operações Urbanas Consorciadas Vigentes em São Paulo. Elaboração própria.

**OUC Água Espraiada maior arrecadação CEPAC - alinhamento com os interesses do capital imobiliário**

“Do ponto de vista urbanístico, as arrecadações financiariam melhorias urbanas e a instalação de equipamentos públicos, inclusive a construção de Habitação Social dentro do perímetro da operação, para assentar parte das populações removidas no curso da abertura das obras de infraestrutura.”

A legitimidade da OUC se dá, na teoria, pela função distributiva da valorização capturada nessas áreas.

## 04 . IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA NA SÃO PAULO DO SÉCULO XXI: OPERAÇÕES URBANAS E A PRODUÇÃO DAS EMPREITEIRAS NA ÁGUA ESPRAIADA

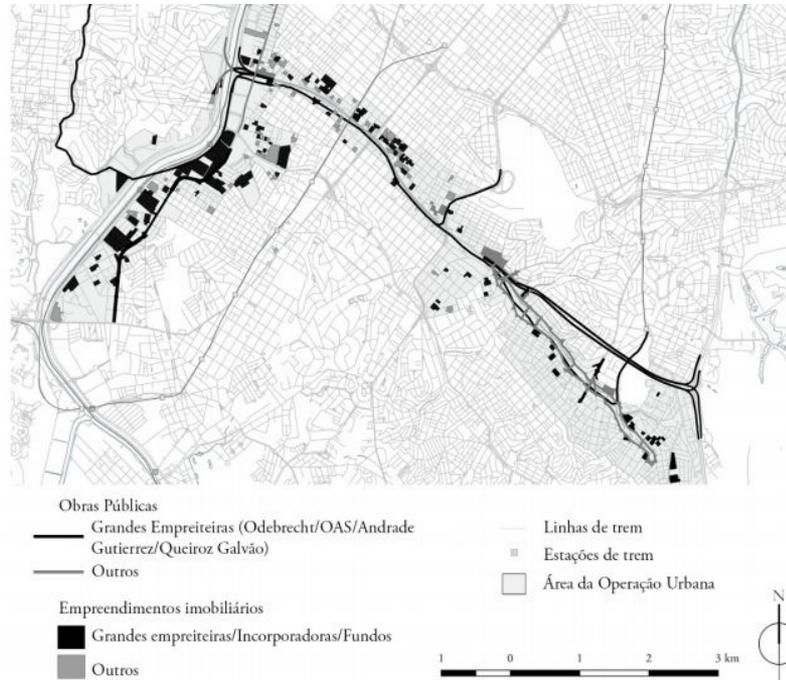


Figura 2 | Obras e empreendimentos imobiliários executados pelas empreiteiras e pelo grande capital imobiliário na área da Operação Urbana Água Espaiada. Elaboração própria com base em dados da SP Urbanismo.

- Protagonismo das grandes empreiteiras nacionais por conta alto nível de complexidade e investimento;
- As elevadas contrapartidas, resultam no aumento do preço do imóvel final;
- As contrapartidas funcionam como barreira de entrada para players menores.

## 04 IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA NA SÃO PAULO DO SÉCULO XXI: OPERAÇÕES URBANAS E A PRODUÇÃO DAS EMPREITEIRAS NA ÁGUA ESPRAIADA



Foto: Octávio Frias de Oliveira

“Na prática, o maior volume de investimentos foi concentrado em obras viárias assegurando a maior atratividade para os investidores.”

Os valores captados pela comercialização dos CEPAC, em teoria, seria suficiente para as obras de melhoria local. Entretanto o texto mostra a necessidade de aporte de recursos municipais para complementação desses valores, em grande parte pela exigência de produção de infraestrutura visando a valorização e atração de interesse do mercado.

Ponte Estaiada construída com recurso do CEPAC, teve seu custo final em torno de R\$ 260 milhões.

Cartão-postal da cidade e símbolo do comprometimento estatal com mercado.

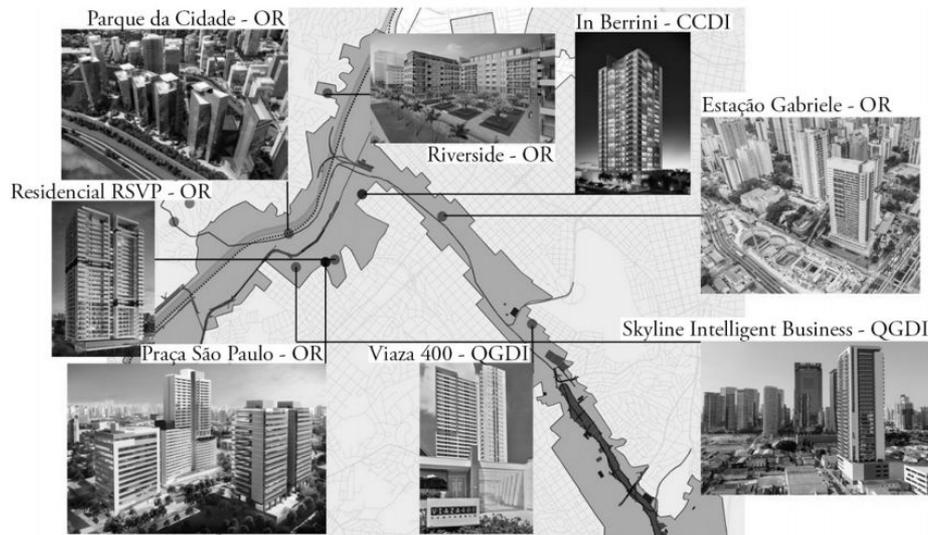


Figura 3. Empreendimentos imobiliários das grandes empreiteiras na OUC Água Esquada.

Mira das empreiteiras nos “**eventos catalisadores**” como: a Copa do Mundo de 2014, as Olimpíadas de 2016, o Pré-Sal e as áreas de revitalização urbana nas grandes metrópoles brasileiras.

As OUCs viabilizaram a **sofisticação dos empreendimentos imobiliários:**

- diversidade de usos no mesmo complexo
- incorporação da infraestrutura e serviços
- minicidade e bairros planejados

Tais empreendimentos contribuíram para a **elevação do preço dos imóveis** e no aumento da **projeção de rendas/ganhos futuros**.

## 05 . CONSIDERAÇÕES FINAIS

"O **imbricamento entre produção de infraestrutura e imobiliário** dá maior **relevo à renda imobiliária**, que se torna parte central do processo de *financeirização do setor imobiliário*"

O aumento e a intensificação da produção imobiliária, não necessariamente reflete na redução de preços ao consumidor final.

**Coordenação dos processos de transformação urbana = Ganhos das empreiteiras em 3 dimensões:** Construção da infraestrutura, Incorporação e construção dos edifícios.

**OUCs partem de uma intenção de reestruturação dos territórios industriais mas tem como objetivo fim, a pura valorização imobiliária.**

## QUESTÕES

Seria possível dizer que instrumentos de regulação de uso do solo, são na verdade, **reguladores de interesse de mercado?**

Como exatamente as grandes empreiteiras possuem o controle das condições da transformação do espaço?

O **poder público pode escolher por outras obras** ao invés da execução de grandes obras viárias, por exemplo, que respondem apenas aos anseios do mercado na hiper valorização dos imóveis lindeiros? E **como agem o conselho deliberativo e consultivo – chamado Grupo de Gestão ou Comissão Executiva das OUC?** Já que contam com a participação da sociedade civil e que tem como objetivo garantir o controle social, acompanhando o andamento da implementação da respectiva operação urbana enquanto **decidem sobre a aplicação dos recursos arrecadados?**