

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

Beatriz Rufino
Isadora Borges
Vinicius Nakama

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

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

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

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

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

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

As maiores empreiteiras nacionais¹ intensificaram sua atuação na produção imobiliária a partir de 2006, autonomizando braços imobiliários através da constituição de incorporadoras (Rufino, 2017; Wehba, 2017). Ao contrário das grandes incorporadoras nacionais, que abriram capital a partir de 2006, a maioria dos braços imobiliários das empreiteiras permaneceram com o capital fechado. Entretanto, beneficiando-se do porte das empresas principais e do importante movimento de crescimento e diversificação apresentado pelas mesmas desde finais dos anos 1990 (Rufino; Faustino; Wehba, 2021b), essas incorporadoras já surgiram bastante capitalizadas, trazendo importantes inovações ao mercado imobiliário, unindo em muitos casos o desenvolvimento de incorporações imobiliárias a processos de privatização de infraestruturas sob seus controles. A observação desses agentes no setor de infraestrutura mostrou também uma crescente especialização de suas subsidiárias respondendo ao desafio de gestão de serviços como os de transportes e saneamento. Fortemente abaladas pela conjunção da crise econômica-política do país desde 2014 com a operação Lava-Jato, os ativos de infraestrutura dessas grandes empreiteiras nacionais passaram a ser objeto de importantes disputas entre grupos financeiros nacionais e internacionais, marcando o aprofundamento dos processos de financeirização do setor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Apresentação da estrutura do livro

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

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

Ainda que partilhem preocupações teóricas e de método, os artigos têm objetos e abordagens particulares, concebidos por distintas motivações. Um primeiro grupo de artigos é produto de pesquisas individuais (iniciações científicas, mestrados e doutorados) desenvolvidos em importante complementaridade com os objetivos da pesquisa geral. Um segundo grupo resulta de articulações entre pesquisadores participantes da pesquisa para o aprofundamento de análises e questões que emergiram ao longo do projeto, a partir de uma importante sistematização de materiais empíricos. Um terceiro grupo de textos, apresentados ao final de cada uma das partes, corresponde às reflexões dos pesquisadores associados e trazem contribuições teóricas de grande relevo. Primando por um olhar crítico, esses capítulos recuperam discussões dos capítulos anteriores, apontando para novas proposições, questionamentos e agendas. Ainda que alguns dos artigos do livro tenham sido previamente publicados³, entendemos que por seus conteúdos e contribuições à Pesquisa Geral seria fundamental reuni-los nesta publicação.

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

³ As publicações originais são indicadas em cada um dos capítulos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Referências

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RUFINO, M. B. C. (2017). Financeirização do imobiliário e transformações na produção do espaço: especificidades da reprodução do capital e expansão recente na metrópole paulistana. In: FERREIRA, Álvaro; RUA, João; MATTOS, Regina Célia de (org.). *Metropolização: espaço, cotidiano e ação*. 1. ed. Rio de Janeiro: Consequência Ed.

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

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

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

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

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

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

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

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

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