



As grandes empreiteiras e a transformação da metrópole: um olhar sobre a ação da Camargo Corrêa no Território de São Paulo

Ana Lúcia de Carvalho Magalhães

Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

analigiacmagalhaes@gmail.com

RESUMO:

O setor da construção pesada destaca-se no cenário econômico nacional, tendo se consolidado como um oligopólio no final dos anos 1980. Dentre as maiores empreiteiras nacionais, a Camargo Corrêa teve papel particular na inserção das agendas paulistas de governo e na consolidação dos espaços metropolitanos, tendo participado da construção de importantes infraestruturas e avançado em direção ao setor imobiliário. Este artigo pretende analisar a relevância desse agente na produção do espaço da metrópole paulista, região de elevada coordenação dos atores envolvidos na produção do espaço e intensas dinâmicas imobiliárias, tendo se constituído território privilegiado de atuação das empreiteiras.

Palavras-chave: empreiteira; produção do espaço; metrópole

GT – 1: Reestruturação urbana e econômica na produção do espaço: agentes e processos



1 INTRODUÇÃO

Este artigo apresenta um olhar para a produção do espaço urbano da Região Metropolitana de São Paulo a partir da atuação das maiores empreiteiras nacionais, tomando como objeto de análise a Camargo Corrêa, empreiteira paulista de expressiva presença nesse território.

Passamos, portanto, pela compreensão do setor da construção pesada, partindo de sua origem e crescimento, até sua conformação como setor oligopolizado e um dos poucos casos em que o controle das empresas permaneceu inteiramente nas mãos de brasileiros natos. Após a consolidação das empreiteiras, observamos o movimento de diversificação de atividades e internacionalização, constituindo grupos econômicos que extrapolaram o setor da construção pesada e avançaram em outros ramos da produção. De especial interesse para nós, que olhamos para a produção do espaço, é analisar as transformações na produção de infraestruturas urbanas e o avanço em direção ao imobiliário.

Dirigir o olhar para a metrópole nos permite compreender porque ela se constitui território privilegiado de atuação das grandes empreiteiras, tendo se consolidado como centro econômico nacional, de intensas dinâmicas produtivas e imobiliárias, com grande articulação entre os agentes da produção do espaço. Importante também problematizar a conformação de um território desigual, em que há um claro privilégio de determinado vetor de crescimento em detrimento de extensas áreas desprovidas de qualidade urbana.

2 AS EMPREITEIRAS E O SETOR DA CONSTRUÇÃO PESADA

O processo de industrialização, iniciado no Brasil a partir dos anos 1930, induziu um novo ritmo de crescimento demográfico, iniciando então uma nova demanda de obras públicas no país, com a construção de habitações, infraestrutura urbana, estádios, aeroportos, saneamento, rodovias e obras de energia. Agências¹ foram criadas para contratação dos empreendimentos, com o Estado figurando como indutor do novo padrão de acumulação centrado no setor industrial. O governo subsidiava a formação e o fortalecimento de um capital industrial no país, o que incluía a criação destas agências, bem como a montagem de instrumentos jurídicos e institucionais (CAMARGOS, 1993; CAMPOS, 2012).

¹ Agências estatais como o Departamento Nacional de Estradas de Rodagem (DNER), o Departamento Nacional de Obras Contra a Seca (DNOCS), a Companhia Hidrelétrica do Vale do São Francisco (Chesf), a Petrobrás, a Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (Sudene) e do Banco do Nordeste (BNB), por exemplo, que geraram encomendas às empreiteiras (CAMPOS, 2012; CAMARGOS, 1993).



Se em um primeiro momento o poder público não só cumpria a função de contratante, mas também de realizador da obra, logo houve a retirada do aparelho estatal da atividade construtora, passando-a para empresas nacionais privadas. Ultrapassando o modelo que perdura entre os anos 1930 e 1950, o Estado passou a ser mero contratador de obras, divisão que fica claramente marcada a partir do governo de Juscelino Kubitscheck.

Esse novo modelo foi caracterizado pela divisão entre a atividade estatal-contratante - cabendo ao setor público mobilizar os recursos de investimento e realizar o planejamento global das áreas ligadas à infraestrutura -, e privada-contratada - ficando a cargo das empreiteiras executar e gerenciar as obras, além de elaborar os projetos (CAMARGOS, 1993). Houve subsídio ao desenvolvimento do capital industrial no país, bem como da indústria da construção pesada. Surgiram, já na década de 1940, as primeiras grandes empreiteiras brasileiras, que protagonizarão o desenvolvimento do setor da construção pesada.

Se o período na presidência de Juscelino Kubitscheck foi fundamental no fortalecimento do mercado nacional de obras públicas, o auge do setor da construção pesada se deu durante a ditadura civil-militar brasileira, quando houve grande demanda de obras públicas pelo Estado, que tinha como estratégia a modernização capitalista acelerada do país. Na primeira metade do regime um grande volume de serviços é demandado aos empreiteiros, como obras rodoviárias e usinas hidrelétricas, seguindo o modelo de desenvolvimento do período de JK. Na segunda metade do regime, porém, há uma estagnação e redução do volume de recursos, o que leva à concentração de atividades em obras de grande porte, centralizando o capital no setor (CAMPOS, 2012).

Detendo tecnologia e capital para o desenvolvimento das obras de grande envergadura, a construção pesada figurou como setor no qual somente grandes empresas garantiram hegemonia de atuação. “É um dos raros casos de setor oligopolizado cujo controle das empresas se encontra inteiramente nas mãos de brasileiros natos” (CAMARGOS, 1993, p. 45). Instrumentos econômicos e financeiros foram criados e legislações foram elaboradas para normatizar os processos licitatórios, garantindo o controle do setor. No final da ditadura têm-se um quadro de quatro grandes grupos econômicos nacionais liderados pelas empreiteiras, paralelamente a outras empresas em decadência ou estado de falência (CAMPOS, 2012).

O período seguinte, de redemocratização e fortalecimento do modelo neoliberal, é acompanhado pelo contínuo crescimento do setor, que passa a atuar a partir das privatizações, expandindo e



diversificando seus ramos de atuação, de maneira a seguir como um dos principais setores na economia nacional.

Dentro deste contexto de reformas, as empreiteiras brasileiras deixam de atuar unicamente no país e entram em grandes projetos no exterior. Além da internacionalização, as empreiteiras iniciam um processo de diversificação e especialização: constituição de grandes grupos econômicos, com braços autônomos em variados setores da economia, como agropecuária, indústria naval, energia, indústria têxtil, serviços financeiros, empreendimentos imobiliários e concessões públicas (CAMPOS, 2008; ROCHA, 2013).

Dentre todas as empreiteiras, algumas se destacam por terem chegado aos anos 2010 figurando como as maiores construtoras nacionais: a Odebrecht, a Camargo Corrêa, a Andrade Gutierrez, a Queiroz Galvão e a OAS. Por ser a empreiteira paulista dentre as maiores do grupo, com ampla atuação na metrópole de São Paulo, tomaremos a Camargo Corrêa como objeto de análise.

Importante também destacar as consequências recentes da Operação Lava Jato para o setor, ainda bastante incertas, mas que afetaram o desempenho recente dos grupos, que tiveram financiamentos dificultados, condenação em multas e perda de valor de mercado, resultando em demissões em massa e venda de ativos e empresas².

3 A CAMARGO CORRÊA E A PRODUÇÃO DE INFRAESTRUTURAS

A trajetória da Camargo Corrêa (CC) é um caso paradigmático em relação às demais do grupo. A história da empresa, criada em 1939, é representativa de como foi possível atravessar diferentes conjunturas políticas e diversas gestões (a nível federal, estadual e municipal) e conseguir manter-se inserida em aparelhos privados da sociedade civil e na política, sem perder campos de atuação. A “mais paulista das empreiteiras” de papel particular na inserção das agendas de governo paulistas, foi muito importante na consolidação dos espaços metropolitanos do Estado de São Paulo (CAMPOS, 2012).

² A Operação Lava Jato, deflagrada em 2014, investiga esquemas de corrupção e lavagem de dinheiro desviados dos cofres públicos e teve como um dos principais alvos o grupo das maiores empreiteiras nacionais: Camargo Corrêa, Odebrecht, OAS, Andrade Gutierrez e Queiroz Galvão. Juntas, são acusadas de formação de cartel, comandando fraudes em licitações de obras de metrô e monotrilhos. Ainda em andamento, a operação já condenou executivos das empreiteiras.

Se a empreiteira inicia suas atividades atuando principalmente no interior do estado de São Paulo (com a construção de trechos de rodovias e ferrovias e obras nos pequenos aeroportos, por exemplo), logo se consolida junto ao setor e dá um salto em direção a obras nacionais. Em 1957 inicia sua participação junto à construção de Brasília e segue, a partir de então, no sentido das grandes obras: Barragem de Paranoá (DF), aeroporto de Vilhena (RO), Usina Hidrelétrica de Jupia (MS), Rodovia Castelo Branco (SP), Rodovia Pres. Dutra (RJ), Rodovia dos Imigrantes (SP), Ferrovia do Aço (MG), Usina de Ilha Solteira (SP), Ponte Rio-Niterói (RJ), Rodovia Transamazônica (trecho entre PA e AM), Usina de Itaipú (Binacional), Usina de Tucuruí (PA), até chegar ao seu primeiro contrato no exterior, nas obras da Usina de Guri na Venezuela³.

O envolvimento nessas grandes obras garantiu à empresa o porte de maior empreiteira paulista e, em diversos momentos, maior empreiteira nacional, como revela a Figura 1 a seguir. Destaca-se o fato de que entre 1971 e 1983, quando na esfera política tínhamos o regime da ditadura militar, a empreiteira ter se colocado na primeira posição do ranking (com exceção no ano de 1979).

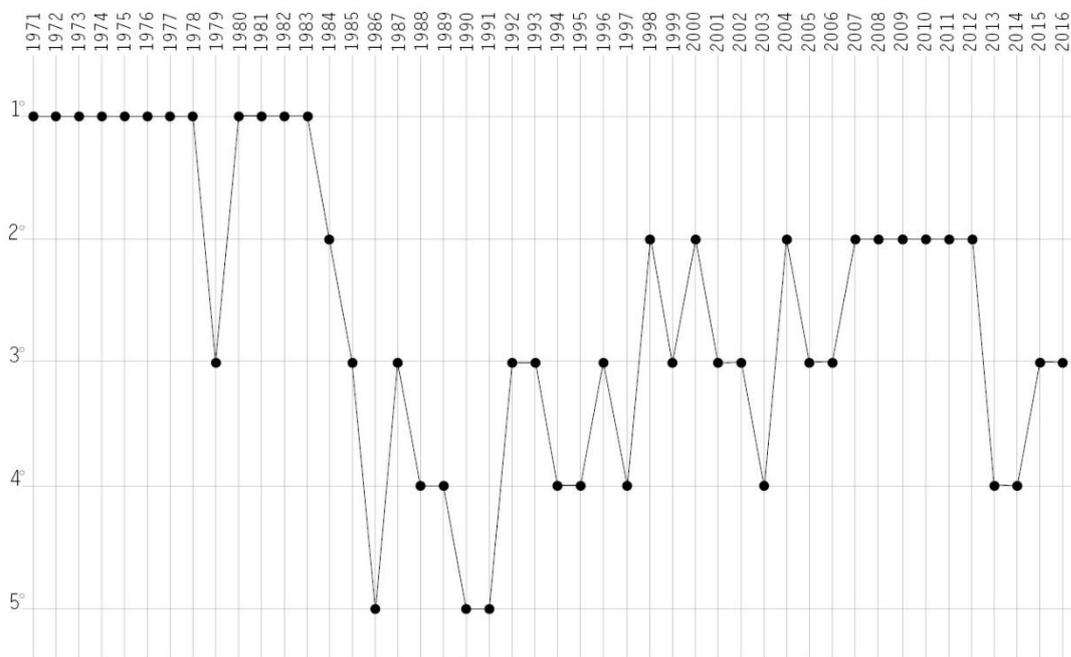


Figura 1. Posição da Camargo Corrêa no ranking anual de construtoras por receita bruta. Revista O Empreiteiro: de 1971 a 2016. Elaboração da autora a partir de dados da Revista O Empreiteiro e de Campos (2012).

³ As informações foram retiradas do site da Camargo Corrêa: <http://www.camargocorrea.com.br/grupo-camargocorrea/grupo/historia/historia-1909-1949.html>, acessado em 18 de maio de 2018

A empreiteira, principalmente depois da década de 1990, inicia um movimento de retorno à região de sua origem, aumentando o peso da atuação na Região Metropolitana de São Paulo dentro do conjunto de contratos. A Figura 2, a seguir, representa a tentativa de mapear a participação da Camargo Corrêa na produção de infraestruturas na metrópole. O mapeamento diz respeito a importantes infraestruturas que tiveram a participação da construtora em alguma etapa de sua construção, não necessariamente em toda sua realização. Também cabe lembrar que as empresas atuam de forma conjunta na maioria das grandes obras e que, portanto, a Camargo Corrêa não foi a única a participar da construção de tais infraestruturas.

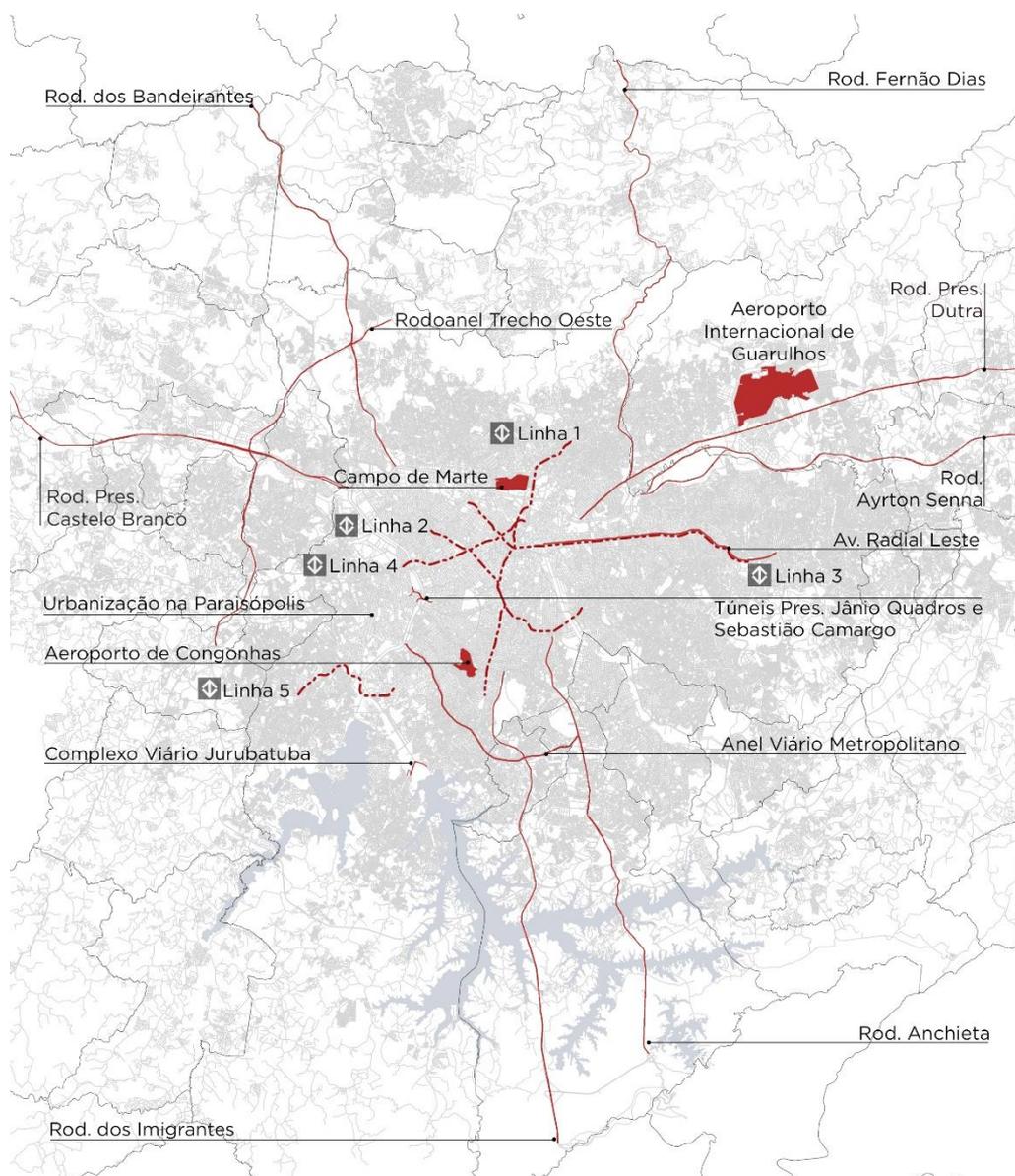


Figura 2: Infraestruturas na metrópole de São Paulo que tiveram a participação da Camargo Corrêa em sua produção. Elaboração da autora.



A figura nos revela o envolvimento da construtora nos principais eixos viários que partem da metrópole, em todas as linhas de metrô existentes, nos três aeroportos, em importantes infraestruturas urbanas viárias, como túneis e pontes, além de obras de reurbanização na favela Paraisópolis, o que revela a amplitude de atuação mesmo dentro do ramo da construção civil.

Cabe destacar que as rodovias foram escolhidas como meio privilegiado de transporte de cargas no país, funcionando, portanto, como via de escoamento da produção industrial e eixo de ligação da capital com as demais cidades metropolitanas. Neste sentido, as rodovias de grande capacidade – como a Bandeirantes – foram itens indispensáveis na desconcentração industrial da capital em direção a cidades do interior (LENCIONI, 2011).

Além disto, os importantes eixos viários se relacionam com o movimento de espraiamento da mancha urbana, permitindo a ocupação extensiva do território. Como veremos a seguir, a produção imobiliária em áreas periféricas pôde ser explorada graças à acessibilidade consolidada.

É importante observar a participação da Camargo Corrêa enquanto construtora nas linhas mais antigas do metrô e a diversificação da sua atuação em momento posterior nos processos de concessão nas linhas privatizadas. Exemplo disto, a linha amarela foi a primeira a ser contratada como parceria público-privada no país e hoje é concessão da ViaQuatro, empresa que tem como sua principal acionista a Companhia de Concessões Rodoviárias (CCR), empresa pertencente ao grupo Camargo Corrêa.

A Camargo Corrêa, portanto, também diversificou sua atuação ao longo de sua trajetória para novos modelos de contratação. Além do exemplo do metrô, em 1995 iniciou sua atuação em concessões de energia e transporte com a formação do Consórcio Nova Dutra - para administração junto com a Andrade Gutierrez da Via Dutra –, da Concessionária do Aeroporto de Congonhas, além da concessão da Usina Hidrelétrica Machadinho. Neste mesmo momento, o processo de diversificação das atividades também fica claro, com a constituição da holding Camargo Corrêa S.A., que se organiza em empresas autônomas com atuação em diversos ramos da indústria nacional. O setor imobiliário é um dos quais a empreiteira se lança nesse momento.



4 A CCDI E A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

No início do século XXI há uma intensificação da produção imobiliária no Brasil, quando a forma incorporação assume papel central na reprodução do capital no processo produtivo, com aumento no volume de produção e forte valorização imobiliária, num movimento claro de aproximação do capital financeiro ao setor imobiliário, que se insere em um importante processo de reestruturação imobiliária (PEREIRA, 2006; RUFINO, 2012; SANFELICI, 2013).

Como resultado geral deste processo se reforça a posição da Região Metropolitana de São Paulo como maior mercado imobiliário do país, concentrando grande parcela do mercado nacional. Tal concentração é garantida, em grande medida, pela elevação do preço dos imóveis, que alcança taxas mais elevadas nesse território (RUFINO, 2017).

A reestruturação também destaca dois movimentos importantes para o setor: o de concentração e centralização do capital. Eles resultam em expansão dos negócios, ampliação dos mercados, intensificação da produção e ampliação do número de equipamentos e pessoal contratado (concentração), além de formação de grandes empresas, que são absorvidas umas pelas outras, se associam ou se fundem, reorganizando a propriedade dos capitais no setor e passando a outro patamar de concorrência (centralização) (LENCIONI, 2014).

Neste sentido, a consolidação da incorporadora Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário (CCDI) enquanto braço imobiliário autônomo em 1996 representa mais uma possibilidade de exploração da produção do espaço enquanto frente de acumulação do capital pela empresa. A abertura de capital na bolsa de valores (processo conhecido como *Initial Public Offering* - IPO) da CCDI em 2006 também acompanhou o movimento das maiores incorporadoras à época.

Uma periodização da produção imobiliária da CCDI permite visualizar as transformações no ramo. Entre 1996 (ano em que se lança no setor) e 2005 (vide Figura 3), a empresa produz alguns poucos empreendimentos, que se restringem a lançamentos residenciais, concentrados especialmente na zona Sul de São Paulo, mais especificamente na Vila Andrade – distrito da capital que possui forte presença da empresa, no qual grande parte da área foi adquirida por Sebastião Camargo, sócio fundador da empreiteira, ainda na década de 1960.

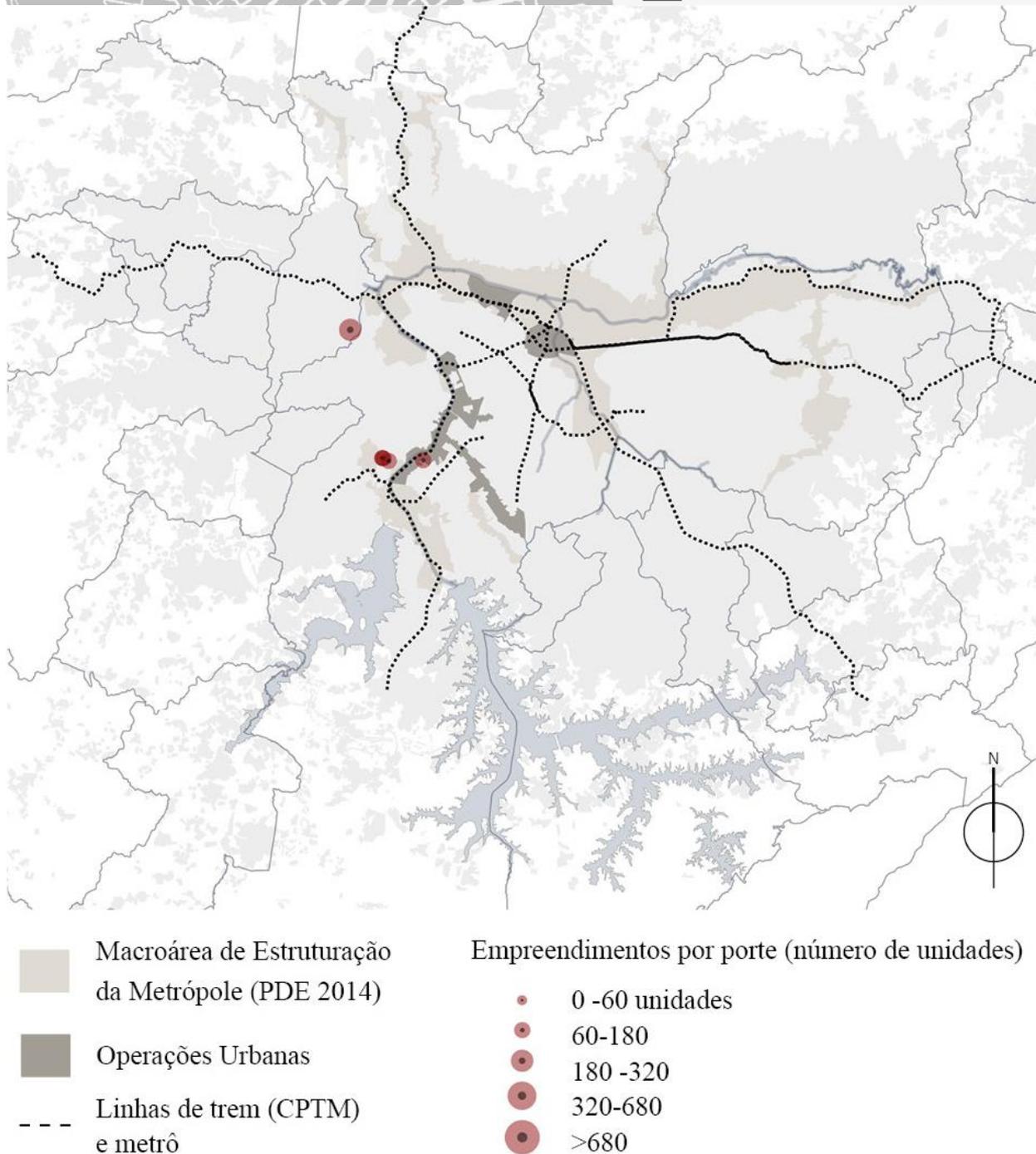


Figura 3: Lançamentos Imobiliários da CCDI entre 1996 e 2005. Fonte: dados Embraesp e base Geosampa. Elaboração da autora.

Num segundo período, entre 2006 e 2015, segunda década de atuação da incorporadora, há uma expansão de sua atuação no ramo imobiliário na capital paulista, tanto em número de

lançamentos, quanto no avanço a novos territórios (vide Figura 4).

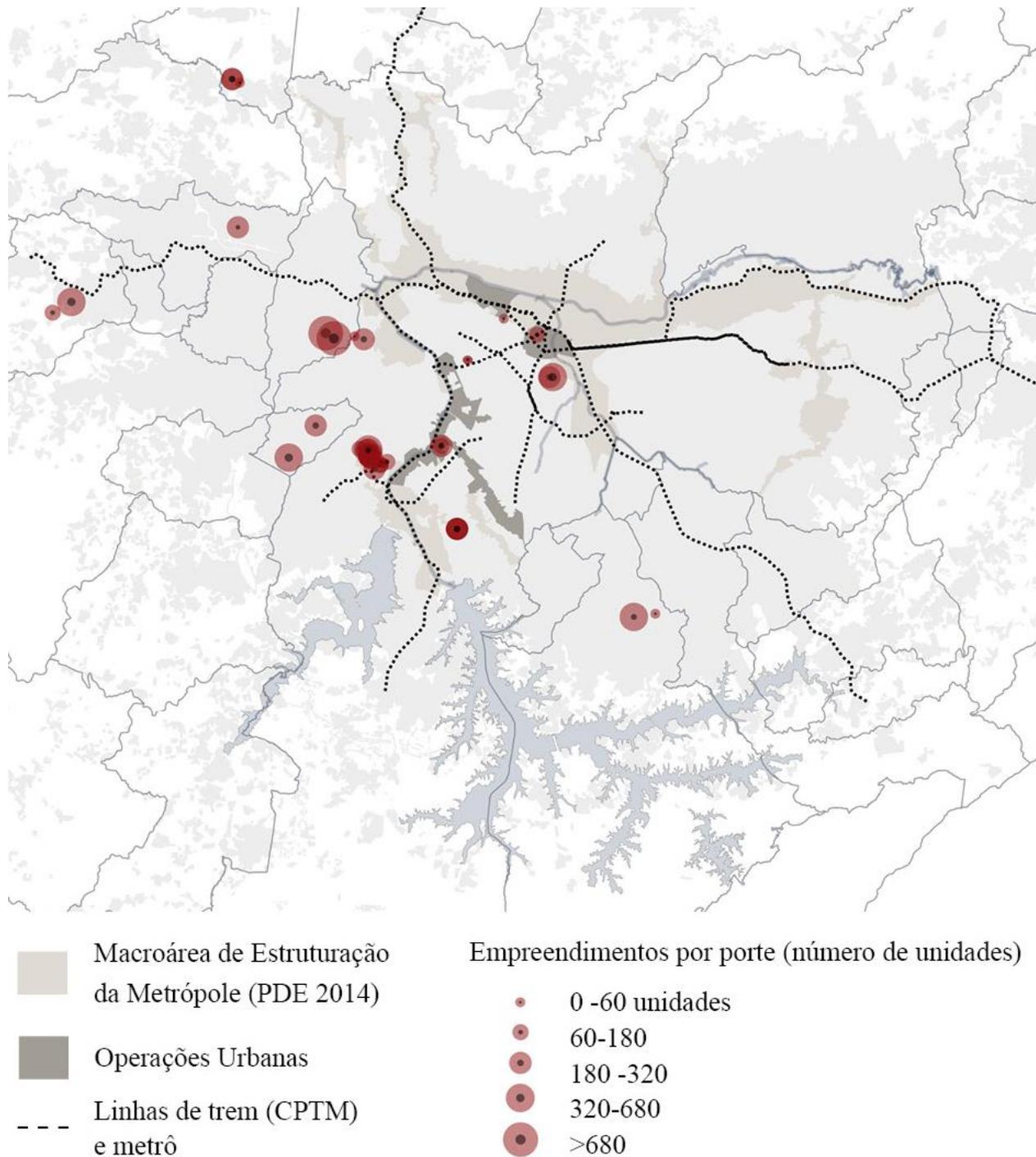


Figura 4: Lançamentos Imobiliários da CCDI entre 2006 e 2015. Fonte: dados Embrasep e base Geosampa. Elaboração da autora.

Observa-se que o vetor sudoeste segue sendo a localização privilegiada dos empreendimentos, com alta concentração no distrito da Vila Andrade, mas há também produção em outras cidades



da Região Metropolitana – como Cajamar e Osasco – e alguma produção nas regiões mais próximas ao centro antigo, fortemente atreladas às linhas de metrô. O porte dos lançamentos também aumenta, com empreendimentos com mais de 680 unidades.

A compra da HM Engenharia pela Camargo Corrêa é também bastante importante para compreender o movimento de produção imobiliária em direção a regiões mais periféricas. Ao diversificar a produção para segmentos mais populares, com a venda das unidades na maioria das vezes ligada ao Programa Minha Casa Minha Vida do governo federal, a empresa também diversifica seu território de atuação, antes mais atrelado aos limites municipais da capital. Estes empreendimentos se atrelam a grandes eixos rodoviários, na promessa de fácil acesso à capital.

5 A REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO E OS PROCESSOS DE REESTRUTURAÇÃO URBANA E IMOBILIÁRIA

No Brasil, a crise no modelo de desenvolvimento baseado na substituição de importações (refletindo a crise do padrão fordista a nível global) desponta no final dos anos 1970. Foi acompanhada de uma fase de recessão, desemprego e retração do mercado interno, consequência de fatores como o fim do “milagre econômico”, a desativação do II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND) e a difusão de novos parâmetros concorrenciais nos setores produtivos de âmbito internacional (SCHIFFER, 2004). O grande endividamento externo herdado do período anterior pressiona o mercado de exportações, que precisa dar conta do incremento e superávit da balança comercial e é obrigado, portanto, a buscar novos padrões de produção, iniciando o processo de modernização tecnológica que compõe um movimento geral de reestruturação produtiva (GOMES, 2011).

O enfraquecimento do regime ditatorial a partir de 1974, que dá início a uma lenta transição democrática, é, portanto, contemporâneo ao início da reestruturação produtiva e à passagem para um regime de acumulação flexível no Brasil, entendendo as particularidades desse processo enquanto país periférico no capitalismo global.

Para além das transformações dentro das unidades de produção, a reestruturação produtiva iniciada trouxe consigo transformações territoriais, levando a uma reestruturação urbana. Neste momento, se observa um movimento de avanço da fronteira de acumulação do capital em direção ao espaço



urbano, num processo de inflexão de um espaço de produção (industrial) para a produção do espaço (RUFINO, 2018).

A desconcentração industrial nas grandes metrópoles e a aproximação do capital financeiro ao imobiliário configuram as principais transformações na transição da cidade moderna à cidade contemporânea (LAGRECA DE SALES, 2008), que foram acompanhadas por mudanças no planejamento urbano. Neste sentido, já no final dos anos 1970 pode-se observar o início da transferência de plantas industriais da metrópole de São Paulo - que até então figurava como polo central da economia nacional por ter se consolidado como principal centro industrial do país – para novos polos industriais localizados em capitais regionais e no interior do estado (SCHIFFER, 2004). A desconcentração industrial abre fronteiras e novos espaços para o avanço do capital imobiliário na cidade, que assume papel crescente na acumulação de capital. Por seu avançado estágio de metropolização, São Paulo pode ser vista como expressão máxima deste processo.

A Região Metropolitana também é território importante a servir de base para a reestruturação imobiliária que se inicia na primeira década do século XXI, tendo sentido os efeitos do aumento do volume de produção e forte valorização imobiliária (PEREIRA, 2006).

Reforçando estas dinâmicas, o Planejamento Urbano se apresenta em poderosa articulação com a produção imobiliária, se reinventando para potencializar a diferenciação espacial, a produção de desigualdades e a mercantilização da cidade (RUFINO, 2018). A reorientação das posturas da governança urbana que se inicia nos anos 1970 e 80 nos países capitalistas avançados (HARVEY, 2005) também altera as posturas do planejamento no Brasil, que aposta na expansão do mercado imobiliário como estratégia de produção de cidades melhores. Instrumentos articulam-se com o avanço das relações capitalistas na produção da cidade, que sustentadas no discurso de “ordenação” reforçam uma lógica bastante elitista, que se voltou primordialmente para porções consolidadas da cidade (RUFINO, 2018).

Neste sentido, no urbano também se reproduz a necessidade de adequação dos países às necessidades da globalização e reestruturação do Estado, reafirmando o discurso da Cidade Global (Global City) e o receituário do Planejamento Estratégico de cidades. Operações Urbanas, Concessões Urbanísticas e Planos de Intervenção Urbana são exemplos de instrumentos utilizados na tentativa de contornar as barreiras encontradas pelo capital e pelos governos, colaborando para as frentes de expansão da base de circulação no meio ambiente construído (FIX, 2011).



Isto significa que o espaço deixa de ser somente força produtiva e entra na dimensão produtiva, na medida em que novas estratégias fizeram do espaço urbano um elemento produtivo no movimento da passagem da hegemonia do capital industrial ao capital financeiro. Isto resultou em novos conteúdos no processo de urbanização, reconfigurando agentes, processos e formas no mercado.

Na atualidade, o cenário de crise, se por um lado impacta a dinamização da economia, por outro impulsiona o discurso da relevância do fortalecimento da agenda de parcerias público-privadas, caracterizado pelo protagonismo de grandes empresas e do capital financeiro. A abertura de possibilidades de investimentos e rentabilidade, mesmo num cenário recessivo, que compõe o discurso de quem aposta nesta estratégia, favorece a classe dominante, especialmente porque favorece as “oligarquias arcaicas a atuarem no mercado imobiliário” (FERREIRA, 2005), incluindo aí as grandes empreiteiras.

Importante, portanto, dar especial atenção aos perímetros demarcados como a Macroárea de Estruturação Metropolitana e os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, definidos pelo Plano Diretor de 2014 como territórios estratégicos de transformação e que são, assim, espaços privilegiados. Destacam-se também aqueles definidos como de Operação Urbana (principal instrumento que vem sendo utilizado para as parcerias público-privadas) e Projetos de Intervenção Urbana (PIUs). São territórios institucionalizados como de vocação para a transformação e reestruturação do espaço urbano metropolitano, dentro de um contexto de grandes mudanças no padrão de ocupação territorial.

O olhar em direção à Camargo Corrêa nos permitiu compreender a atuação da empreiteira em paralelo a estas transformações, ficando claro o movimento de produção em direção ao espaço metropolitano, privilegiando a atuação nessa esfera em relação às grandes obras nacionais de infraestrutura, foco nos períodos anteriores. A diversificação das atividades, que também se deu junto ao contexto de reestruturação produtiva e urbana, colabora para o avanço no sentido da produção do espaço, especialmente com a consolidação da incorporadora dentro do grupo.

A empreiteira, portanto, não só participou da construção das principais infraestruturas que definiram o tecido urbano da metrópole, como também avançou e expandiu sua atuação para o ramo imobiliário na primeira década do século XXI. Produtos imobiliários que, cabe destacar, estão imbricados a estes territórios privilegiados da metrópole, definidos como de “reestruturação” e que, portanto, receberam reinvestimentos ao longo dos anos e constituem espaços valorizados.



Ao localizar a produção imobiliária da CCDI no território da metrópole, considerando os espaços acima citados - Macroárea de Estruturação Metropolitana, Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e perímetros das Operações Urbanas – é possível vislumbrar as relações que a incorporadora estabelece entre sua produção e as áreas mais valorizadas (conforme demonstram as figuras 3 e 4). A produção imobiliária da CCDI concentra-se principalmente no vetor sudoeste da capital paulista (36 dos 53 empreendimentos).

Apesar de a incorporadora pouco ter produzido dentro dos perímetros de operações urbanas, sua presença expressiva no distrito da Vila Andrade se relaciona com a valorização da região a partir das obras desenvolvidas com a Operação Urbana Água Espreada e nas transformações da região da Av. Eng. Luis Carlos Berrini e Av. Dr. Chucri Zaidan em centro financeiro da capital (WEHBA, 2018).

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise da produção do espaço protagonizada pelas grandes empreiteiras nacionais a partir do estudo da Camargo Corrêa nos permite vislumbrar, a partir de marcos na produção dessa empresa, as transformações pelas quais o setor da construção pesada passou e como elas refletem no espaço urbano construído.

Destaca-se a diversificação das atividades – que levou à constituição de *holdings* com atuação nos mais variados setores da indústria – e o avanço em direção ao espaço metropolitano. Esse avanço envolveu tanto a produção de infraestruturas urbanas importantes, quanto a investida em novos modelos de contratação – concessões para construção e manutenção de linhas de metrô, por exemplo - e em novos ramos de produção, como a incorporação.

A cidade de São Paulo aparece como espaço privilegiado de análise por ter cumprido papel central na economia nacional enquanto cidade industrial até meados de 1970 e por ter se transformado, dentro da lógica da reestruturação urbana, em uma capital com forte inserção no processo de financeirização da economia. Esse território possui alto nível de organização dos agentes envolvidos na produção do espaço e intensas dinâmicas imobiliárias, sendo, portanto, estratégico para o avanço da produção do espaço protagonizada pelas grandes empreiteiras, a Camargo Corrêa em especial.



No contexto em que o espaço urbano ganha destaque como frente de acumulação capitalista, as disputas por recursos públicos se acirram e remetem à condição da terra urbana nas cidades capitalistas, concomitantemente valor de uso e valor de troca, lugar de reprodução da força de trabalho e de acumulação do capital.

É, portanto, de especial interesse para o mercado imobiliário a construção da imagem de São Paulo como uma “cidade-global”, inserida no circuito financeiro internacional e que, portanto, necessitaria de investimentos em áreas estratégicas da cidade, as “centralidades globais terciárias”. A abertura de possibilidades de investimentos e rentabilidade, mesmo num cenário recessivo, que compõe o discurso de quem aposta nesta estratégia, favorece a classe dominante, especialmente porque favorece as oligarquias arcaicas a atuarem no mercado imobiliário, incluindo aí as grandes empreiteiras. Observamos uma dinâmica de produção do espaço baseada em coalizões entre as elites urbanas locais e o poder público que expressa as tradicionais e arcaicas relações sociais típicas do patrimonialismo brasileiro (FERREIRA, 2005).

O que se vê como resultado da dinâmica da produção do espaço da metrópole paulista é, portanto, um território desigual, com um significativo favorecimento do vetor sudoeste na aplicação dos investimentos públicos em infraestrutura urbana, onde desde sempre se uniram as elites e o poder público em prol de uma importante valorização fundiária e imobiliária de áreas bem específicas, cuja rentabilidade é evidentemente apropriada por esta mesma elite. Não por mera coincidência, pudemos verificar com o mapeamento da produção imobiliária da Camargo Corrêa que há uma tendência de concentração dos investimentos em áreas infraestruturadas, com destaque para a região do Rio Pinheiros e da Avenida Luiz Carlos Berrini, proximidades onde se inserem, por exemplo, a Vila Andrade.

No contexto de remoção de entraves à plena mercantilização da terra, que se completa pela via financeira, o acirramento das desigualdades territoriais parece inevitável, portanto (FIX, 2011). Coloca-se em oposição uma periferia subequipada com bairros de alta e média renda, acompanhados de infraestrutura coletiva e centros de comércio e serviços, como um “modelo naturalizado” de cidade brasileira (LAGRECA DE SALES, 2008).

“A urbanização capitalista tende perpetuamente a destruir a cidade como um comum social, político e habitável.” (HARVEY, 2014, p.156)



4 REFERÊNCIAS

CAMARGOS, R. C. M. **Estado e empreiteiros no Brasil**: uma análise setorial. Dissertação (Mestrado em Ciência Política) - Universidade Estadual de Campinas, UNICAMP, Campinas – SP, 1993.

CAMPOS, P. H. P. As origens da internacionalização das empresas de indústria de construção brasileiras. In: XIII ENCONTRO DE HISTÓRIA ANPUH-RIO: IDENTIDADES, 2008, Seropédica. **Anais do XIII Encontro de História Anpuh-Rio**: p. 1-10.

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

FERREIRA, J. S. W. O mito da cidade-global: o papel da ideologia na produção do espaço terciário em São Paulo. In: **Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAU/USP**, São Paulo, v. 16, 2005, p. 26-48.

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

GOMES, M. T. S. O debate sobre a reestruturação produtiva no Brasil. **Ra'e Ga**, n. 21, p. 51-77, 2011.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: São Paulo Annablume, 2005.

HARVEY, D. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: São Paulo Martins Fontes - Selo Martins, 2014.

LAGRECA DE SALES, M.M. **Territórios de intermediação**: uma hipótese para a análise e o projeto da cidade contemporânea. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

LENCIONI, S. A metamorfose de São Paulo: o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas. **Revista Paranaense De Desenvolvimento**, Curitiba, n.120, 2011, p.133-148.

LENCIONI, S. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. **EURE** (Santiago) - Revista latinoamericana de estudios urbano regionales, v. 40, n. 120, 2014, p. 29-47.

PEREIRA, P. C. X. Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidade e tendência. In: SILVEIRA, R. L. L.; PEREIRA, P. C. X.; UEDA, V., orgs. **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006. p. 45-63.

ROCHA, M. A. M. **Grupos Econômicos e Capital Financeiro**: Uma História Recente do Grande Capital Brasileiro. Tese (Doutorado) - Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas, UNICAMP, Campinas – SP, 2013.



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

RUFINO, M. B. C. Financeirização do Imobiliário e transformações na produção do espaço: especificidades da reprodução do capital e expansão recente na metrópole paulistana. In: Alvaro Ferreira; João Rua; Regina Célia de Mattos (Org.). **Metropolização: espaço, cotidiano e ação**. 1ed. Rio de Janeiro: Consequência, 2017.

RUFINO, M. B. C. **Planejamento Urbano da Metrópole Paulistana**: um olhar sobre mercantilização do espaço em São Paulo (1970-2017). São Paulo, 2018.

SANFELICI, D. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **EURE** (Santiago) - Revista latinoamericana de estudios urbano regionales, v. 39, n. 118, 2013, p. 27-46.

SCHIFFER, S. T. R. A dinâmica urbana e socioeconômica da região metropolitana de São Paulo, 1975-1995. In: SCHIFFER, S. R.; DEÁK, C. **Globalização e Estrutura Urbana**. São Paulo: HUCITEC/FAPESP, 2004. p.166-195.

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