



# CAPITALISMO DEPENDENTE E PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO NO RIO DE JANEIRO: POSSÍVEIS TRANSFORMAÇÕES NA “SAGRADA ALIANÇA”

**Erick Omena**

IPPUR-UFRJ | erickomena@ippur.ufrj.br

**Breno Serodio de Castro Rossi**

IPPUR-UFRJ | brenoserodio@gmail.com

**Utanaan Reis Barbosa Filho**

IPPUR-UFRJ | utanaan.reis@gmail.com

**Lucas cardoso Gregório**

IPPUR-UFRJ | lucasgregoriobr@hotmail.com

---

## Sessão Temática 01: Produção do Espaço Urbano e Regional

---

**Resumo:** O presente artigo tem como objetivo principal investigar se as transformações na economia política brasileira, especialmente com o neoliberalismo, estão modificando o tradicional predomínio do capital nacional na produção da cidade do Rio de Janeiro. Para tanto, toma-se por base um estudo de caso focado no Programa Reviver Centro, tido como o mais recente grande projeto urbano carioca. Utilizando dados qualitativos e quantitativos disponibilizados por instituições governamentais sobre os contextos nacional e local, verifica-se quais são os agentes capitalistas predominantes e suas respectivas origens setoriais, geográficas e sociais. Os resultados indicam uma crescente financeirização do espaço urbano, com uma participação cada vez maior de capitalistas financeiros e internacionais. Essa tendência pode estar reconfigurando a “sagrada aliança” entre capital nacional e estrangeiro, marcando uma nova fase da dependência nacional, onde o capital globalizado adota o urbano brasileiro como nova frente de acumulação.

**Palavras-chave:** Capitalismo dependente, sagrada aliança, Reviver Centro, economia política urbana, financeirização.

## DEPENDENT CAPITALISM AND THE SOCIAL PRODUCTION OF SPACE IN RIO DE JANEIRO: POSSIBLE TRANSFORMATIONS IN THE “HOLY ALLIANCE”

**Abstract:** *The main objective of this article is to investigate whether transformations in Brazilian political economy, particularly under neoliberalism, are altering the traditional dominance of national capital in the Rio de Janeiro urban development. To this end, the article centers on a case study of the Reviver Centro Program, regarded as the latest major urban project. Using qualitative and quantitative data provided by governmental institutions on both national and local contexts, the study identifies the predominant capitalist agents and their sectoral, geographic, and social origins. The results indicate an increasing financialization of Rio de Janeiro's urban space, with a growing involvement of financial and international capitalists. This trend may be reshaping the 'sacred alliance' between national and foreign capital, marking a new phase of national dependency, in which globalized capital adopts Brazilian urban areas as a new frontier for accumulation.*

**Keywords:** *Dependent capitalism, holy alliance, Reviver Centro, urban political economy, financialization*

---

## CAPITALISMO DEPENDIENTE Y PRODUCCIÓN SOCIAL DEL ESPACIO EN RÍO DE JANEIRO: POSIBLES TRANSFORMACIONES EN LA “SANTA ALIANZA”

**Resumen:** *El objetivo principal de este artículo es investigar si las transformaciones en la economía política brasileña, especialmente bajo el neoliberalismo, están modificando el predominio tradicional del capital nacional en el desarrollo urbano de Rio de Janeiro. Para ello, el artículo se centra en un estudio de caso del Programa Reviver Centro, considerado el más reciente gran proyecto urbano. Utilizando datos cualitativos y cuantitativos proporcionados por instituciones gubernamentales sobre los contextos nacional y local, el estudio identifica los agentes capitalistas predominantes y sus orígenes sectoriales, geográficos y sociales. Los resultados indican una creciente financiarización del espacio urbano de Río de Janeiro, con una participación cada vez mayor de capitalistas financieros e internacionales. Esta tendencia puede estar reconfigurando la 'sagrada alianza' entre el capital nacional y extranjero, marcando una nueva fase de dependencia nacional en la cual el capital globalizado adopta las áreas urbanas brasileñas como una nueva frontera de acumulación.*

**Palabras clave:** *Capitalismo dependiente, santa alianza, Reviver Centro, economía política urbana, financiarización.*

## INTRODUÇÃO

O presente texto tem como objetivo geral contribuir com estudos que busquem respostas para a seguinte pergunta: como a condição dependente brasileira vem modificando a economia política do desenvolvimento urbano brasileiro, sobretudo no que se refere à caracterização dos agentes dominantes que protagonizam os processos históricos de construção das cidades? Mais especificamente, o objetivo aqui é de melhor compreender se e em que medida as reformulações mais recentes da condição dependente brasileira em um contexto de avanço do neoliberalismo e da financeirização estão propiciando uma maior participação do capital estrangeiro na produção social do espaço urbano e na acumulação urbana do país, gerando assim uma nova fonte de remessas de lucros para o exterior e, logo, de aprofundamento da dependência brasileira.

Esta última indagação ganha especial importância ao se considerar as características historicamente consolidadas da “sagrada aliança” entre a burguesia nacional e capitalistas internacionais, que ao se associarem no pós-guerra estabeleceram acordos de divisão das esferas de acumulação realizada em território brasileiro, mediados pelo Estado, onde o capital estrangeiro estaria desde então limitado aos ganhos oriundos da indústria mais tecnologicamente avançada de bens de consumo durável e de bens de capital, enquanto o capital nacional teria sua atuação focada nos demais setores, com o setor imobiliário e de produção das cidades assumindo importante função na manutenção de seus superlucros (Lessa e Dain, 1982). Assim, o foco da investigação aqui desenvolvida recai sobre a seguinte questão específica: estaria a neoliberalização e a financeirização da produção das cidades alterando os tradicionais termos daquela “sagrada aliança”, e, portanto, da própria relação entre dependência e produção das cidades, ao torná-las cada vez mais fonte de remessas de lucro para o exterior?

A resposta para a pergunta acima é construída a partir de um estudo de caso sobre o Programa Reviver Centro, tido como o mais recente grande projeto urbano da cidade do Rio de Janeiro. Lançado em 2021 pela prefeitura como instrumento de revitalização do centro histórico carioca no contexto pós-pandemia de Covid-19, o programa prevê a utilização de mecanismos flexibilizadores de legislação urbanística e fomentadores da especulação financeiro-imobiliária para atrair novos investidores privados à região. Esses contornos garantem um objeto bastante atual e que propicia a potencial captação de possíveis tendências recentes da economia política da urbanização no país, ainda que esteja longe de dar conta da realidade urbana nacional em sua totalidade.

O texto está dividido em mais cinco seções para além desta introdução. Nas três primeiras, são utilizadas informações disponibilizadas pela literatura especializada para melhor caracterizar os protagonistas históricos da produção do espaço urbano carioca e suas relações com os diferentes estágios do capitalismo dependente nacional, com especial foco na fase mais recente de dominação imperialista mais financeira do que industrial, inaugurada com o neoliberalismo nos anos 1980. Na sequência, são apresentados dados e informações

qualitativas e quantitativas sobre o Programa Reviver Centro e seus antecedentes conjunturais mais imediatos, disponibilizadas em documentos públicos pela prefeitura e outras instituições, de modo a identificar sobretudo as principais empresas responsáveis pelos seus empreendimentos, considerando suas origens setoriais, geográficas e sociais. Por último, utiliza-se o conjunto das informações trabalhadas anteriormente de modo a contrastar o arranjo de agentes capitalistas dominantes no Reviver Centro com aqueles que se destacavam no setor imobiliário e da construção em fases precedentes do capitalismo dependente brasileiro. Esse movimento analítico permite formular conclusões preliminares sobre a indicação de possíveis transformações em curso tanto no perfil dos agentes produtores do espaço urbano à luz dos seus antecedentes históricos quanto no papel desempenhado pela própria produção do urbano nas reconfigurações da dependência brasileira.

O sociólogo Manuel Castells (1983) defendia que o avanço nos estudos sobre a urbanização dependente exige a consideração de ao menos três tipos de dominação, em geral associados a diferentes fases do capitalismo mundializado: (i) a dominação colonial, que tem por objetivo a administração direta da exploração intensiva dos recursos e a afirmação de soberania política pelos colonizadores; (ii) a dominação capitalista-comercial, que ocorre com base nas desigualdades dos termos de troca no mercado internacional; e (iii) a dominação imperialista industrial e financeira, que ocorre a partir de investimentos diretos na indústria local, investimentos especulativos e o recebimento de pagamentos de serviços de dívida. Nesse sentido, pretende-se seguir as proposições de Castells como base estruturante do texto, com foco na dominação imperialista financeira recrudescida pelo regime neoliberal de acumulação, precedido de um preâmbulo para exploração da fase anterior de dominação capitalista-comercial, que é o contexto em que se origina a “sagrada aliança”.

## **DOMINAÇÃO CAPITALISTA-COMERCIAL E AS ORIGENS DA “SAGRADA ALIANÇA”**

Mesmo com a emancipação político-administrativa, as características primordiais da economia colonial e da sua relação com o capitalismo mundial foram mantidas ao longo do século XIX. O Brasil continuava sendo uma “imensa retaguarda rural para os mercados urbanos europeus” (Reis Filho, 2000, p. 87), baseada na opção pela monocultura escravista latifundiária voltada para a exportação e em uma estrutura social muito desigual e dicotômica. Entretanto, o aprofundamento desta tendência gerou efeitos inesperados importantes no desenrolar dos 1800, que posteriormente transformariam aquela mesma condição inicial, bem como afetariam o desenvolvimento urbano do país.

Tais mudanças começaram a ocorrer não apenas a partir da chegada e estabelecimento da família real portuguesa no Rio de Janeiro, em 1808, motivada por conflitos geopolíticos na Europa, mas principalmente com a quebra do monopólio comercial português após a abertura

dos portos à Inglaterra, em 1810, e a posterior formalização do fim da condição colonial brasileira, em 1822. O caráter transformador destas novidades, que por si só já expandiam substantivamente os limites coloniais das trocas com o comércio internacional, foi potencializado por um contexto histórico propício: a revolução industrial na Europa impulsionava a demanda pelos produtos agrários exportados pela América Latina, ao mesmo tempo em que estimulava o consumo de bens industrializados importados nos países latino-americanos (Marini, 2017).

A intensificação das exportações de café e açúcar e da importação de bens industrializados demandava a modernização da infraestrutura de transportes e comunicação que conectava as áreas produtoras e consumidoras ao mercado externo. A partir da década de 1840, foram realizados investimentos significativos nas estradas próximas ao litoral sudestino com o intuito de otimizar a passagem de carros e diligências de tração animal com maior capacidade de carga, agilizando assim a conexão do interior com os portos das cidades principais. Nas décadas seguintes, dissemina-se a implementação das linhas ferroviárias, que privilegiavam a comunicação das áreas produtoras com os grandes portos.

Tal modernização foi estimulada pela convergência de interesses de agentes capitalistas externos e internos. De um lado, interessava aos fabricantes europeus e estadunidenses de diligências e de equipamento ferroviário a absorção de seus produtos no Brasil. De outro, também interessava aos latifundiários brasileiros acelerar a circulação de suas mercadorias agrárias exportadas e de novos bens industrializados importados para consumo próprio (Reis Filho, 2000).

O enriquecimento da elite cafeeira e açucareira resultante deste processo de modernização e expansão econômica gerou não só uma classe de “proprietários rurais com exigências urbanas” (Reis Filho, 2000, p. 97), como também o crescimento da população trabalhadora nas principais cidades, que cada vez mais estava inserida em relações de trabalho assalariadas e, portanto, no mercado de consumo interno, sobretudo após a abolição da escravatura, em 1888. Além disso, a criação de nova infraestrutura e serviços urbanos voltada ao atendimento destas exigências - incluindo sistemas de transporte intraurbano, de iluminação pública, de fornecimento de água e saneamento e de provisão habitacional - foi capitaneada por empresários estrangeiros, em associação com empresários locais e representantes governamentais. Consequentemente, as decisões de investimento tomadas por estes agentes e suas alianças conformaram decisivamente a disposição territorial das grandes cidades brasileiras.

Neste sentido, o caso do Rio de Janeiro é emblemático. Enquanto o capital nacional se concentrava em investimentos nas exportações de café, o capital estrangeiro rapidamente se apoderou dos novos serviços públicos urbanos da cidade que surgiram no bojo do crescimento econômico nacional. Estas companhias exerceram papel fundamental na conformação da configuração socioespacial da cidade ao decidirem quais áreas seriam atendidas por seus serviços e infraestrutura, impactando assim decisivamente a dinâmica de

valorização da terra e de estratificação social do território . As empresas responsáveis pela expansão do sistema intraurbano de transporte de passageiros foram particularmente influentes na definição dos vetores de expansão urbana. A criação dos bairros até hoje mais afluentes, como Copacabana, Ipanema e Leblon, foi notoriamente planejada pela ação das empresas estrangeiras responsáveis pelos bondes e saneamento em conluio com latifundiários brasileiros detentores de terras até então inexploradas na região (Abreu, 2022; Correa, 1989).

Enquanto isso, as áreas mais desprovidas de infraestrutura do subúrbio carioca começavam a ser ocupadas em decorrência de outras operações planejadas. Por um lado, a Reforma Pereira Passos (1902-1906) promoveu uma série de transformações viárias no centro da cidade, sobretudo para agilizar o fluxo de mercadorias importadas e exportadas que chegavam e saíam do porto, às vezes alargando ou destruindo vias existentes, às vezes criando novas avenidas. Isso incluiu remover habitações populares sob o pretexto de modernizar e sanear a região, destruindo cortiços e expulsando a população mais pobre do centro.

Ao mesmo tempo, os caminhos traçados pelas linhas férreas recém-implementadas, dentre elas aquelas criadas pela inglesa Leopoldina Railway, passaram a conectar mais rapidamente áreas sem infraestrutura urbana – isto é, mais baratas – ao centro da cidade, onde se concentravam as principais oportunidades de trabalho no comércio e na então nascente indústria. Esta conexão não só facilitou a migração dos mais pobres para o subúrbio, mas também o direcionamento de investimentos estrangeiros para a implementação de grandes plantas industriais na região, como a da estadunidense General Electric, em 1921. Tais investimentos, por sua vez, foram decisivos para atração de mão de obra, reforçando a tendência de construção de habitações populares às margens da linha férrea (Abreu, 2022).

Assim, o período que sucede o fim do monopólio colonial é caracterizado pelo aprofundamento da dependência brasileira através da manutenção de uma economia ainda predominantemente monocultora produtora de bens primários para exportação e importadora de bens industrializados. E, portanto, ainda marcado fundamentalmente pela dominação comercial capitalista, pelas desigualdades dos termos de troca no mercado internacional e suas desvantajosas consequências. Entretanto, a expansão urbana gerada pelo crescimento desta economia, com a gestação e desenvolvimento da estrutura produtiva e comercial cafeeira, abriu inéditas frentes de acumulação para o capital estrangeiro em território brasileiro, criando espaço para o embrião de uma outra dimensão da dependência, isto é, da dominação imperialista industrial, relacionada à remessa de lucros e dividendos para o exterior.

Essa penetração incipiente do capital internacional na economia brasileira aconteceu de forma articulada e hegemônica pelas classes dominantes locais e seu “complexo mercantil”, que estava focado nas atividades agrárias, comerciais e bancárias. Neste novo contexto, tal complexo firmou pacto com os capitalistas internacionais, de modo a demarcar

uma divisão social dos investimentos - e dos lucros - baseada na origem geográfica do capital, onde os capitais nacionais eram "dominantes em órbitas de capital não-industrial", enquanto as "filiais internacionais" lideravam o "circuito industrial" (Lessa e Dain, 1982, p.254). Pode-se incluir neste último circuito também a implementação de infraestrutura avançada e de modernos serviços urbanos nas principais cidades do país, conforme demonstrado anteriormente.

Portanto, na origem histórica desta "sagrada aliança", que será crucial para a organização do capitalismo dependente brasileiro em fases posteriores, a produção das cidades brasileiras cumpre papel central. No seu aspecto mais moderno e tecnologicamente avançado, foi inicialmente liderada pelo capital estrangeiro, ainda que em aliança com os proprietários de terra urbana e comerciantes imobiliários locais. Contudo, conforme será visto mais adiante, esta divisão social dos investimentos será reconfigurada de acordo com as novas exigências e condições históricas que surgirão, bem como o próprio papel desempenhado pela produção do urbano nestes rearranjos.

## **DOMINAÇÃO IMPERIALISTA INDUSTRIAL-FINANCEIRA E A RECONFIGURAÇÃO DA "SAGRADA ALIANÇA"**

O período histórico entre 1930 e o fim da segunda grande guerra é marcado pelo inédito protagonismo da indústria nacional, impulsionado pela crescente demanda por bens industrializados, que antes eram importados. Essa importação teve sua entrada no país estrangida não apenas pela crise e pelas guerras internacionais, mas também por uma política cambial desestimulante acompanhada por uma política de desenvolvimento que canalizava os recursos gerados pelas exportações cafeeiras para o fortalecimento do capital industrial brasileiro (Furtado, 1959; Paulani, 2012).

Do ponto de vista das relações com o capital estrangeiro, essa dinâmica alavancou a temporária suspensão dos termos da "sagrada aliança", com o avanço do Estado e do capital nacional em órbitas de acumulação antes dominadas por capitalistas internacionais (Lessa e Dain, 1982). Do ponto de vista das relações internas de classe, tal reconfiguração levou a uma perda de poder da oligarquia cafeeira, que temporariamente enfraquecida pelas intempéries do mercado mundial, precisou ceder espaço tanto para a emergente burguesia industrial nacional quanto para o proletariado urbano e para a classe média que se proliferavam nas principais cidades. A ascensão do setor industrial à condição de carro-chefe da economia nacional transformou a paisagem das principais cidades com suas fábricas e infraestrutura de apoio, incluindo o transporte e habitação voltados para as massas.

Porém, ainda que atenuadas, as relações de dependência persistiam, uma vez que o desenvolvimento mantinha como pedra fundamental a canalização dos recursos gerados pelas exportações de café, que ainda estavam submetidas às condições desfavoráveis dos termos de troca e às incontroláveis flutuações de preço do mercado internacional. Com o fim da Segunda Guerra e o rastro de destruição deixado na economia europeia, os capitalistas

oligopolistas do centro buscaram formas alternativas de combater seus problemas de sobreacumulação fora da Europa, especialmente por intermédio de novas frentes de investimentos na periferia global mais industrializada (Paulani, 2012).

Assim, o capital oligopolista de origem internacional assume a dianteira do processo de acumulação no país ao concentrar seus investimentos na indústria de bens de consumo durável e de bens de capital, contribuindo para o fortalecimento da industrialização nacional. Já a burguesia nacional cedeu espaço e deixou de liderar o crescimento econômico, ainda que preservando para si os demais setores, incluindo os de menor complexidade tecnológica da indústria de bens de consumo não-durável. O Estado brasileiro se encarregou de baratear os bens intermediários necessários à expansão da indústria avançada por meio da estatização de serviços como o fornecimento de energia elétrica, combustíveis e produção mineral.

O avanço da produção de bens de consumo durável, em especial aqueles oriundos da indústria automobilística e de seus associados, foi determinante para imprimir uma inédita dimensão urbana às cidades brasileiras. Desta vez, coube ao empresariado nacional a tarefa de implementação da infraestrutura urbana de apoio à expansão da produção multinacional e consumo de automóveis, ônibus e caminhões. O capital nacional se fortaleceu de modo particularmente expressivo através da expansão da construção civil e do setor imobiliário, subsidiada por estreitas conexões com representantes do poder público. Conformava-se, assim, um processo de acumulação excepcional que gerou algumas das maiores companhias nacionais do século XXI, como Andrade Gutierrez, Odebrecht e Camargo Correa (Campos, 2017).

Na perspectiva de Lessa e Dain (1982), tal configuração refletia exigências constitutivas de uma das "cláusulas" da "sagrada aliança", mediada pelo Estado no capitalismo associado do pós-guerra, que definia que o capital nacional atuante nas órbitas não-industriais não poderia ter margens de lucros menores do que aquelas reservadas ao capital estrangeiro aplicado no setor industrial mais avançado. Sendo assim, a cidade se torna "lôcus de operações de lucros hipertrofiados dos capitais não-industriais" (Lessa e Dain, 1982, p. 262-263) com o circuito imobiliário ocupando uma posição estratégica para a coordenação desta cláusula. Em síntese, o Estado busca sancionar a hipertrofia dos lucros do capital imobiliário e liberar o caminho para a sua sistemática operação especulativa. Logo, a produção do urbano fica, em definitivo, nas mãos de um grupo restrito de capitalistas brasileiros (Campos, 2017).

Os reflexos na dinâmica urbana do Rio de Janeiro foram substanciais. Em um ambiente macroeconômico de alta inflação e com a expansão viária atingindo locais antes de difícil acesso, os detentores de terras nas áreas mais próximas do núcleo metropolitano retiveram seus terrenos vagos por algum tempo em jogadas de especulação fundiária que valorizavam seus ativos, ao mesmo tempo que empurravam as populações mais pobres para os limites da periferia da metrópole, engendrando problemas habitacionais e de mobilidade urbana até hoje não resolvidos (Abreu, 2022).

De maneira similar ao que ocorria na escala nacional, algumas empreiteiras e incorporadoras locais que surgiram no início deste período prosperaram durante as décadas seguintes, se consolidando como agentes dominantes da produção do espaço urbano carioca. Por exemplo, a Carioca Engenharia, fundada em 1947, esteve envolvida nas obras de ocupação das áreas suburbanas, posteriormente atuando como protagonista de outras nos bairros da Zona Sul e na sua extensão, incluindo a urbanização do Leblon, da Lagoa e da Barra da Tijuca, além de assumir obras viárias de grande escala, como parte da Ponte Rio-Niterói (Carioca Engenharia, 2024). A construtora Carvalho Hosken, fundada em 1951, iniciou suas atividades no Centro e na Zona Sul, para depois se especializar em múltiplas operações imobiliárias envolvendo a especulação com grandes terrenos e a construção de empreendimentos na Barra da Tijuca (Carvalho Hosken S/A, 2024).

Em um contexto de predomínio da dominação imperialista-industrial baseada em investimentos diretos e na remessa de lucros para o exterior, a nova repartição do processo de acumulação no território brasileiro entre capitais multinacionais e nacionais do pós-guerra recolocou em definitivo a produção do espaço urbano na esfera de influência do empresariado nacional, fortalecendo-o com superlucros subsidiados pelo Estado e facilitados por sua associação subordinada aos negócios industriais do capital estrangeiro.

## **NEOLIBERALIZAÇÃO E A DOMINAÇÃO IMPERIALISTA CADA VEZ MAIS FINANCEIRA E MENOS INDUSTRIAL**

Mais uma vez, guinadas político-econômicas decisivas na escala mundial, ocorridas ao longo da década 1970, mudaram o curso da economia e da sociedade brasileira. Enfrentando outra crise de sobreacumulação, os países centrais do capitalismo global intervieram de forma drástica nos mecanismos de funcionamento de suas economias e na relação destas com o restante do mundo. Em um contexto que combinou o abandono do padrão monetário internacional lastreado pela equivalência do dólar ao ouro, o aumento repentino dos preços do petróleo no mercado internacional e a elevação de inflação e desemprego nas economias ricas, os governos estadunidense e britânico abandonaram as práticas keynesianas de sustentação da demanda agregada, preconizando a desregulamentação dos mercados. Estabeleceu-se um padrão de acumulação cada vez mais baseado na dominação da finança capitalista perante os demais setores, onde a forma de capital que se valoriza a partir de aplicações financeiras se torna a que “tem condição de comandar as formas e o ritmo de acumulação” (Chesnais, 2002, p.02). A taxa básica de juros norte-americanos é reajustada, saltando de 6% para 20%, entre 1976 e 1980, com os EUA rapidamente sugando os estoques mundiais de capital de modo a resolver os desequilíbrios e a estagnação interna (Pochmann, 2016).

No Brasil, até então em processo de aprofundamento da industrialização e altamente dependente de importações de petróleo e capital, a crise mundial de 1973 foi inicialmente

combatida com o lançamento do II Plano Nacional de Desenvolvimento, preconizando investimentos públicos em infraestrutura e subsídios industriais que buscavam sustentar o crescimento econômico. Porém, a iniciativa foi bancada com empréstimos estrangeiros, cujo pagamento foi inviabilizado quando os juros internacionais rapidamente subiram (Pochmann, 2016). Já na década de 1980, a situação se agrava e o Fundo Monetário Internacional (FMI) intervém ao exigir como condição da liberação de novos recursos um “ajuste exportador”, consubstanciado em estímulo às exportações de commodities acompanhado da restrição às importações e ao consumo interno, com o objetivo de gerar superávits comerciais a serem utilizados como garantia de pagamento dos credores estrangeiros. Tais ações resultaram em novos desequilíbrios e forte inflação, inibindo o setor industrial ao recolocarem o mercado externo de produtos primários como principal motor da economia nacional em detrimento do mercado interno, iniciando um longo processo de desindustrialização e reprimarização, além da pauperização dos trabalhadores.

Com vistas à solução do problema inflacionário e da estagnação, a política macroeconômica elaborada a partir dos anos 1990 buscou uma inserção mais ativa nos circuitos da globalização financeirizada, priorizando a atração de capital internacional através do estabelecimento de altíssimas taxas de juros, de privatizações e da desregulamentação do fluxo de capitais, oferecendo condições excepcionais de acumulação para capitalistas estrangeiros e nacionais (Paulani, 2012; Pochmann, 2016). No século XXI, o processo de financeirização brasileiro ganha dimensão massificada, marcado por práticas de vanguarda que criaram espaços de revalorização do capital financeiro através do avanço das políticas sociais, em especial daquelas ligadas aos setores de saúde, educação, previdência e assistência social (Lavinias et al, 2017).

A colateralização destas políticas incluiu tanto a paulatina precarização de serviços hospitalares e das aposentadorias para a expansão do mercado de planos de saúde e de previdência complementar quanto o crescimento da oferta de crédito estudantil, voltado para o ensino superior privado, e de serviços bancários impulsionados pelas políticas de transferência de renda aos mais pobres e pela regularização de empréstimos consignados (Lavinias et al., 2017). Além disso, o estabelecimento de regras fiscais austeras que inibem os investimentos públicos e priorizam a geração de superávits primários garantiram a constante remuneração dos credores da dívida pública. Tendo em vista as características descritas, esta nova fase da dependência se aproxima muito mais da subordinação brasileira a um sistema de dominação imperialista mais financeira e menos industrial, ainda que combinada com o reforço dos tradicionais mecanismos de dominação capitalista-comercial.

Neste cenário de reprimarização e financeirização, as implicações para o desenvolvimento urbano brasileiro são diversas. De um lado, o agressivo avanço do agronegócio exportador tem produzido uma reestruturação urbana e regional no interior, com a criação de regiões produtivas agrícolas subordinadas a um “modelo de produção agropecuária preconizado com a globalização” (Elias, 2011, p. 153) destruidor dos biomas, enquanto a expansão da

mineração exportadora tem impactado negativamente a vida de comunidades tradicionais e o ambiente rural e de cidades médias e pequenas através de um autoritarismo neoextrativista (Castriota, 2024). Por outro lado, as cidades sem inserção clara nas novas relações com o mercado mundial, sobretudo aquelas padecendo do processo de desindustrialização e das políticas de austeridade restritivas ao investimento público, são incentivadas a adotar o chamado empresariamento urbano (Harvey, 1996) – isto é, práticas empresariais de governança que transformam o espaço urbano em mercadoria para atrair investimentos em turismo, entretenimento e negócios imobiliários (Vainer, 2000). Nas principais metrópoles, a financeirização tem promovido uma nova modalidade de especulação imobiliária, com alguns investimentos realizados de acordo com os parâmetros e as expectativas típicos de uma lógica de valorização financeira, e que, portanto, abre portas para conexões mais estreitas entre o capital fictício e o capital imobiliário (Fix, 2011; Rolnik; 2019; Klink e Stroher, 2017).

Se o empresariamento urbano tem por base sobretudo a organização de eventos efêmeros de diferentes naturezas e ordens de grandeza, a financeirização urbana-imobiliária vem se reproduzindo a partir de cinco principais artifícios: 1) crescente oferta de crédito imobiliário (Rolnik, 2019; Fernandez e Aalbers, 2020), 2) crescente oferta de ações de construtoras e incorporadoras imobiliárias na bolsa de valores (Shimbo, 2016; Shimbo e Baravelli, 2022), 3) disseminação de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) (Pereira, 2017; Sanfelici e Halbert, 2018; Kalinoski e Prokopiuk, 2023), 4) negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no mercado de títulos mobiliários (Torres et al, 2022) e 5) financiamento de grandes Operações Urbanas Consorciadas (OUC) através da emissão de títulos mobiliários vinculados à permissão de se construir imóveis além dos limites urbanísticos existentes, usualmente na forma de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) (Klink e Stroher, 2017; Stroher, 2019).

Contudo, as múltiplas frentes da financeirização urbana-imobiliária brasileira avançaram de maneira relativamente restrita, em especial se considerado o seu ritmo em comparação com experiências similares desenvolvidas nos países centrais e mesmo em países periféricos. Embora iniciativas governamentais de grande amplitude, como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), tenham buscado colateralizar as políticas habitacionais através do aumento expressivo do crédito imobiliário no país, a razão entre o volume deste tipo de crédito e o PIB brasileiro ainda continua abaixo dos 10%, isto é, bem distante dos índices registrados, em 2019, para diversos países como Reino Unido (127%), Canadá (57%), França (51%), ou mesmo Chile (27%) e África do Sul (19%) (HelgiLibrary, 2024). Além disso, o movimento de abertura de capital na bolsa de valores registrado no início do século XXI por parte das principais construtoras e incorporadoras retrocedeu substantivamente após a crise da última década (Shimbo e Bavarelli, 2022).

Mesmo a notável disseminação dos FIIs e CRIs como alternativas de financiamento imobiliário ainda esteve longe de superar as tradicionais fontes de financiamento subsidiado – isto é, o SBPE e o FGTS - estabelecidas pelo antigo Sistema de Financiamento Habitacional

(Pereira, 2017). O mercado de FIs e seus ativos ainda estão bastante concentrados na cidade de São Paulo, em especial no seu seletivo mercado corporativo e habitacional de alto padrão (Sanfelici e Halbert, 2018; Kalinoski e Prokopiuk, 2023). Por último, mas não menos importante, a maioria das OUCs financiadas com CEPACs no país apresentaram nível de comercialização de títulos muito abaixo do potencial ofertado (Klink e Stroher, 2017; Neto, 2021).

Esse estado de coisas é resultado de limitações estruturais impostas tanto pelo modelo de financiamento habitacional subsidiado quanto pelo modelo de financeirização subordinada adotado no Brasil (Fernandez e Aalbers, 2020), que ao praticar uma das mais altas taxas de juros do mundo visando capturar a crescente liquidez do capital estrangeiro oferece retorno muito maior e mais seguro para aplicações realizadas em títulos da dívida pública e crédito direto ao consumidor do que em FIs, CRIs e CEPACs (Pereira, 2017; Klink e Stroher, 2017).

O relativo desinteresse nesses produtos por parte do mercado financeiro estaria criando uma peculiar financeirização urbana-imobiliária sem investidores financeiros (Stroher, 2019), com a maior parte de investimentos em FIs, por exemplo, ainda pulverizados, pois são provenientes de milhares de pessoas físicas (Mendes, 2018). Na verdade, as empresas predominantes na produção do espaço urbano brasileiro, no início do século XXI, continuam sendo as construtoras e incorporadoras imobiliárias oligopolistas nacionais de capital fechado estabelecidas no pós-guerra, ainda que esta condição esteja sendo cada vez mais desafiada, fazendo com que ainda seja cedo para falar na formação de um complexo imobiliário-financeiro brasileiro (Omena, 2024).

As substantivas alterações identificadas nas formas da dependência e na sua articulação com o urbano a partir da década de 1980 se manifestaram de maneira particularmente aguda no Rio de Janeiro. O processo de desindustrialização fluminense foi ainda mais grave do que no resto do país, com a participação da indústria de transformação do Estado no índice de valor de transformação industrial brasileiro caindo de 15,7% para 7,3 %, entre 1970 e 2014, e o percentual da força de trabalho estadual empregada no setor industrial de transformação declinando mais do que no restante do país ao longo do mesmo período (Sobral, 2017). Ao mesmo tempo, a participação dos empregos dos setores da indústria extrativa e petróleo e gás crescia acima da média nacional, em especial no interior do território do Estado. Na busca por reverter a degradação econômica causada pela resultante “estrutura produtiva oca” (Sobral, 2017), as práticas do empresariamento urbano floresceram na cidade do Rio de Janeiro. Passou-se a privilegiar a retomada do crescimento via promoção do turismo, negócios imobiliários, construção civil, comércio e serviços, que seriam impulsionados pela atração constante de diversos megaeventos, com destaque para as Olimpíadas de 2016 e para a Copa do Mundo de 2014.

Operações Urbanas de larga escala capitaneadas por antigos protagonistas da produção do espaço urbano carioca estavam no cerne desse planejamento. Um dos principais exemplos foi a construção da Vila Olímpica e do Parque Olímpico em área de expansão imobiliária de

alto padrão, localizadas nas franjas da Barra da Tijuca. A Vila Olímpica consistiu em condomínio de 31 prédios com 18 pavimentos cada erguido pela construtora Carvalho Hosken, em um terreno de 820 mil m<sup>2</sup> de sua propriedade, para a acomodação dos milhares de atletas competidores durante o evento. O empreendimento de quase R\$ 3 bilhões foi viabilizado por mudança na legislação urbanística, que aumentou o limite da região de 12 para 18 pavimentos, além do comprometimento da Prefeitura no processo de urbanização do entorno desses novos prédios. Já o Parque Olímpico foi construído nesta vizinhança pela mesma companhia em consórcio com a Odebrecht e a Andrade Gutierrez, duas das maiores construtoras brasileiras, em um terreno com mais de 1 milhão de m<sup>2</sup> de propriedade do governo estadual. O projeto, materializado por uma parceria público-privada com valor estimado em mais de R\$ 2 bilhões, concentrou a maior parte da infraestrutura esportiva e de mídia utilizada nos Jogos Olímpicos, com a propriedade de uma grande parcela do terreno público sendo posteriormente transferida ao consórcio de empreiteiras com vistas à sua transformação em novos condomínios de classe média (Magalhães, 2012).

Também o vetor da financeirização urbano-imobiliária e suas contradições se manifestaram de maneira emblemática na realização da Operação Urbana Consorciada da Zona Portuária, conhecida como projeto Porto Maravilha (PM). Anunciado como a maior Parceria Público-privada do país, o PM visa converter cerca de cinco milhões de m<sup>2</sup> situados no Centro do Rio de Janeiro, historicamente ligados ao setor portuário e às atividades industriais, em uma área concentradora de grandes torres corporativas, empreendimentos habitacionais de alto padrão e espaços turísticos e de entretenimento. Para a viabilização financeira do projeto, foram emitidos CEPACs vinculados a permissões para construção acima do gabarito urbanístico em terrenos específicos, que podem ser negociados como títulos no mercado financeiro. A construção desse arranjo envolveu uma coalizão de poder liderada pelas construtoras Odebrecht, OAS e Carioca Engenharia, que formaram a concessionária Porto Novo S.A. Esta empresa venceu a licitação da PPP e recebeu os quase R\$8 bilhões como pagamento às obras viárias executadas e serviços públicos assumidos no escopo institucional-geográfico da intervenção urbana.

A Prefeitura desempenhou papel primordial ao garantir a participação da Caixa Econômica Federal (CEF), administradora do FGTS, como principal investidor da Operação. Após negociações, foi acordado que a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região Portuária (CDURP), criada na forma de uma autarquia para representar a prefeitura, realizaria o primeiro leilão público dos CEPACs e a CEF utilizaria R\$3,5 bilhões do FGTS para adquirir todos os certificados leiloados, além de assegurar um aporte futuro de R\$4,5 bilhões para a PPP. Esta última cifra decorreria da valorização e da revenda dos CEPACs para agentes privados interessados em investimentos imobiliários na região. Para viabilizar institucionalmente o acordo e as consequentes transações financeiras, foram criados dois Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs), em 2011: o FIIRP e o FIIPM. O FIIRP, pertencente à CDURP, teve como patrimônio todos os CEPACs, além dos terrenos adquiridos pela prefeitura por meio de desapropriações e permutas. O FIIPM, de propriedade do FGTS, recebeu os R\$3,5

bilhões prometidos. Conforme a CDURP integrava o FIIRP com terrenos, o FIIPM adquiria os CEPACs mediante pagamento. Essa dinâmica garantiu à CDURP os recursos necessários para a remuneração do consórcio de empreiteiras e ao FGTS o monopólio da comercialização dos CEPACs, controlando assim o processo e absorvendo toda a valorização imobiliária (Diniz, 2014; Mosciaro, 2021).

Também estão incluídos nessa coalizão os adquirentes de CEPACs e terrenos. Esses agentes, por sua vez, apresentavam interesses mais direcionados a lotes específicos. Destacam-se os fundos estrangeiros de investimento Tishman Spyer e GTIS Autonomy, que juntos detêm a maior parte dos CEPACs já comercializados. Curiosamente, as empreiteiras Odebrecht, OAS e Carioca Engenharia - isto é, as formadoras da concessionária Porto Novo - também se apresentaram como investidoras imobiliárias e participam de empreendimentos detentores de quase um terço de certificados revendidos pelo FIIPM (Rossi, 2022). Isto significa que essas empreiteiras não só se beneficiaram do contrato da PPP, mas também buscaram aproveitar e contribuir para a valorização imobiliária ao lançar seus próprios empreendimentos na área do projeto. Entretanto, apesar destas movimentações, apenas 10 % do total de 6.436.722 de CEPACs foram revendidos em quase 15 anos de operação (CCPAR, 2024).

Evidencia-se, portanto, que não obstante a guinada representada pelo início do processo de desindustrialização combinado com a reprimarização e a financeirização da economia brasileira, a produção do espaço urbano continuou protagonizada por construtoras e incorporadoras de capital nacional, que vinham se fortalecendo desde o pós-guerra por meio de suas estreitas conexões com agentes do Estado e de sua associação com o capital internacional. Contudo, não se deve perder de vista os sinais de possível abertura deste mercado para novos investidores, incluindo estrangeiros, em função da tendência à maior imbricação entre capital imobiliário e capital financeiro, o que poderá eventualmente reconfigurar as cláusulas da “sagrada aliança” e a própria dependência brasileira. Avanços nesse sentido dependeriam de mudanças estruturais na configuração atual da dominação imperialista financeira a qual o Brasil está subordinado.

## **O CASO DO PROGRAMA REVIVER CENTRO: ANTECEDENTES RECENTES E POSSÍVEIS TRANSFORMAÇÕES EM CURSO**

Essa penúltima seção tem por objetivo verificar se há indícios de que a “sagrada aliança” que tem direcionado o capitalismo dependente brasileiro está passando por dinâmicas de reconfiguração diante das transformações mais recentes da relação entre o Brasil e o resto do mundo, em especial quanto à tradicional predominância do capital nacional na produção das cidades. Para tanto, será analisado o principal programa de desenvolvimento urbano em curso na cidade do Rio de Janeiro na década atual, o Reviver Centro (RC), de maneira a se identificar quem são os agentes capitalistas dominantes em seu processo de implementação

e se eles diferem daqueles que historicamente predominaram na produção do espaço urbano carioca e nacional, conforme já visto nas seções anteriores. A análise se vale tanto de estatísticas macroeconômicas que dão conta do ambiente macroeconômico onde o programa vem sendo executado quanto de dados disponibilizados pela prefeitura sobre as licenças concedidas para os empreendimentos desenvolvidos no escopo do programa, através de relatórios mensais. Informações públicas disponibilizadas pela receita federal e pelas próprias empresas também são utilizadas, permitindo uma caracterização mais precisa do perfil dos investidores.

Primeiramente, no âmbito do contexto macroeconômico, percebeu-se uma tendência inédita de quedas sucessivas e ininterruptas da taxa de juros nominais na virada da década de 2010 para a de 2020, que coincide com o momento de elaboração e iniciação do programa. Entre dezembro de 2017 e outubro de 2020 foram registradas as mais baixas medições desta taxa, considerando sua série histórica iniciada em 1996 (Figura 1). Conforme visto anteriormente, o alto preço de remuneração do capital portador de juros no Brasil esteve no cerne das limitações impostas à plena financeirização urbano-imobiliária desde o início do período de dominação imperialista financeira. Portanto, seria esperado que nesse novo contexto a assetização dos imóveis se tornasse mais atraente aos capitalistas. E isso de fato parece ter acontecido, como indica o registro do volume de ofertas de quotas de FII e de CRIs na bolsa de valores de São Paulo, que apresentou tendência de forte crescimento (CVM, 2024).

Figura 1: Taxa de Juros – Selic (BACEN, 2024a)

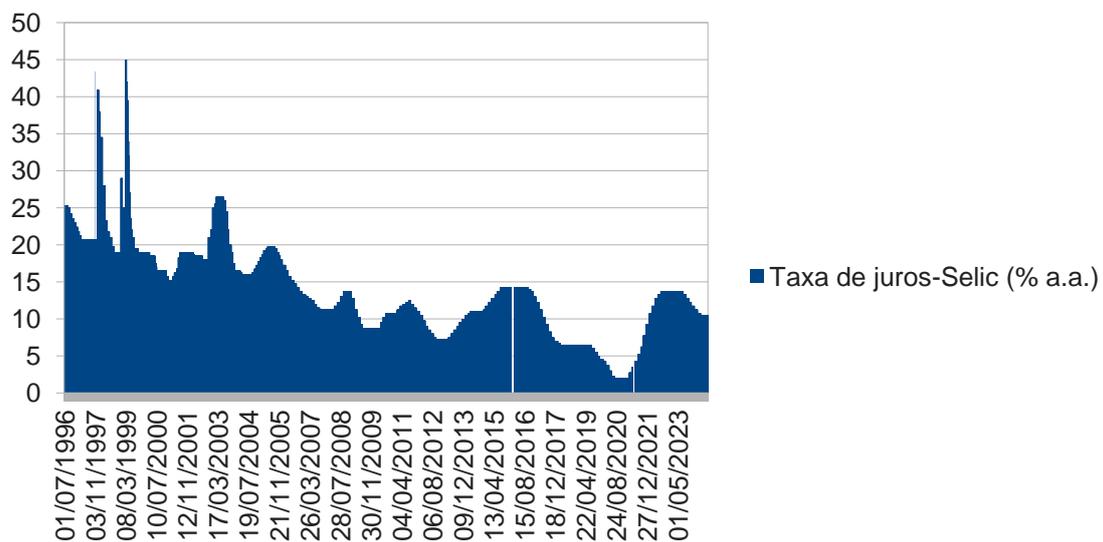


Figura 2: Ofertas Primárias e Secundárias Registradas na CVM, em R\$ bilhões (CVM, 2024).

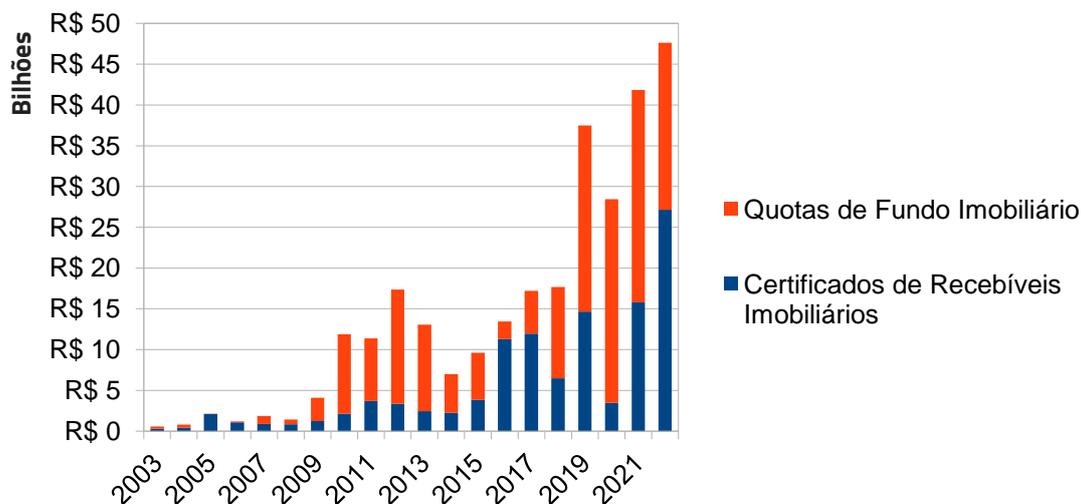
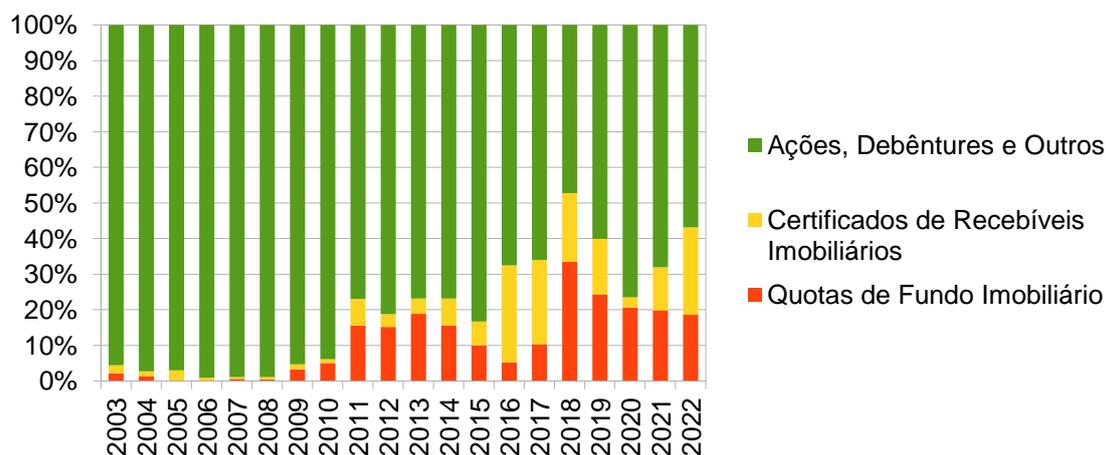


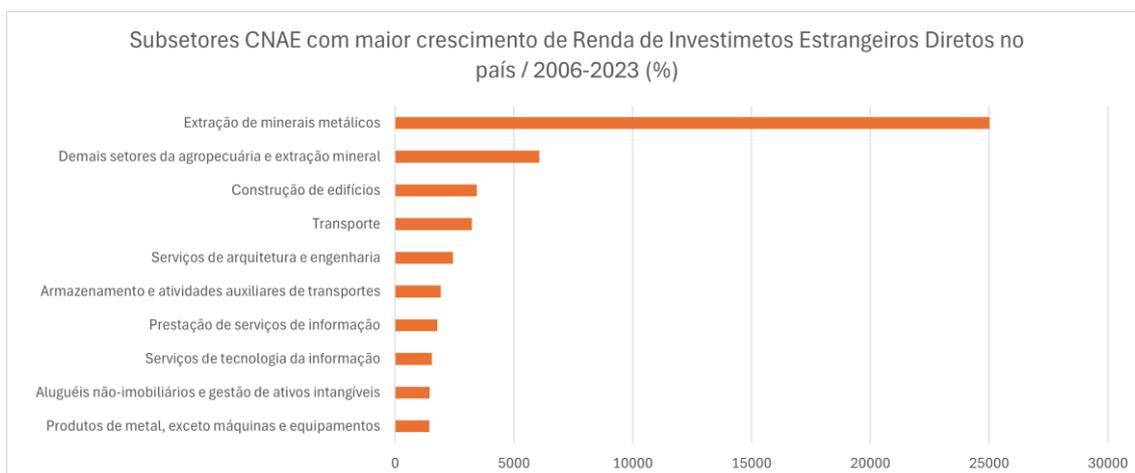
Figura 3: Participação de CRIs e FIIs nas Ofertas Primárias e Secundárias Registradas na CVM (CVM, 2024).



Entre 2015 e 2022, o valor somado dos dois tipos de ativos ofertados saltou de quase R\$ 10 bilhões para mais de R\$ 47 bilhões, fazendo com que passassem a representar mais de 40% das ofertas primárias e secundárias registradas pela Comissão de Valores Mobiliários em 2022 (Figuras 2 e 3). No mesmo período, o número de FIIs listados praticamente triplica. Vale notar que o crescimento relativo e absoluto da comercialização dos ativos financeiro-imobiliários não regrediu mesmo após a breve retomada do aumento da taxa Selic entre março de 2021 e agosto de 2022, demonstrando a resiliência desse tipo de investimento após a expansão substantiva e consolidação do mercado.

Ao mesmo tempo em que a aproximação entre capital imobiliário e financeiro parece estar ganhando uma escala sem precedentes no início da década atual, há indicações de crescente internacionalização dos negócios imobiliários e da construção civil. De acordo com dados do Banco Central, dentro de um universo de 47 subsetores, os de construção de edifícios e de serviços de arquitetura e engenharia estão entre os cinco que mais aumentaram suas remessas de lucros para o exterior, entre 2006 e 2023 (Figura 4).

Figura 4: Crescimento das remessas de lucro para o exterior por setores selecionados (BACEN, 2024b).



Indícios significativos destas tendências também se apresentam no âmbito da urbanização carioca e de seus grandes projetos urbanos. Com menos de 40% dos apartamentos da Vila Olímpica comercializados após dez anos do fim de sua construção, a Carvalho Hosken vendeu o empreendimento para o banco de investimentos BTG Pactual, de origem nacional. Estima-se que esta seja a maior transação imobiliária do país em 2024 (Eiras, 2024). Além disso, todos os CEPACs do Porto Maravilha comercializados na década de 2020 - que correspondem a pouco mais de 10% do total revendido pelo FGTS desde o início da operação - foram até agora comprados por apenas duas incorporadoras imobiliárias nacionais com ações ofertadas recentemente na bolsa de valores, isto é, a Cury e a Emccamp (CCPAR, 2024).

É neste contexto nacional e local de acumulação urbana cada vez mais financeirizada que o RC é desenhado. No início de 2021, o diretor da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (ABADI), Marcelo Borges, alertou que quase metade dos imóveis localizados no centro do Rio de Janeiro estavam desocupados. Esse cenário levou-o a classificar o nível de vacância como inédito e afirmar que "o centro nunca esteve tão vazio". Em resposta a esse quadro, já no primeiro dia do terceiro mandato do prefeito Eduardo Paes, foi criado o Grupo de Trabalho de Requalificação do Centro do Rio, abrangendo as Regiões Administrativas I (Portuária) e II (Centro). Seu objetivo era desenvolver um plano de trabalho de curto prazo para enfrentar os desafios da área. Na visão estratégica-empresarial do Prefeito, o centro se apresenta como uma região crucial para o desenvolvimento econômico do município. Assim, o projeto de revitalização voltou ao cerne da agenda política, cuja prioridade foi consubstanciada na criação do RC já em junho de 2021, com o mercado desempenhando um papel fulcral na sua operacionalização (Rossi, 2024).

Em linhas gerais, o RC visa revitalizar a área central da cidade por meio do aumento de sua densidade habitacional. A Lei Complementar 229/2021, que estabelece os parâmetros da iniciativa, preconiza os seguintes objetivos: i) aumentar a população residente no centro; ii) incentivar a mistura de usos; iii) promover a refuncionalização de edifícios para uso residencial

ou misto; iv) criar os programas Moradia Assistida e Locação Social; v) requalificar os espaços públicos; e vi) instituir três distritos especiais — de Conhecimento, de Baixa Emissão e de Vivência e Memória Africana. Para atingi-los, o Programa oferece um leque diversificado de incentivos aos investidores imobiliários. Além da flexibilização de restrições urbanísticas do Centro e do oferecimento de incentivos fiscais, destaca-se a utilização de um instrumento em particular: as Operações Interligadas (OIs). As OIs excepcionalmente permitem a transferência de potencial construtivo para outras áreas da cidade, para além dos respectivos limites urbanísticos, tornando-se assim um importante incentivo para construtoras e incorporadoras interessadas em desenvolver empreendimentos em outras localizações mais valorizadas e saturadas do mercado imobiliário local, em especial na Zona Sul. Em troca, está previsto o pagamento de contrapartida financeira ao tesouro municipal a ser destinada a projetos de interesse público no Centro.

Porém, menos de dois anos após o início do Programa, nova legislação foi aprovada com vistas a expandir os benefícios oferecidos e assim acelerar o processo de transformação almejado. A Lei Complementar Nº 264/2023 passou a garantir aos investidores que converterem imóveis comerciais em residenciais ou construir novos edifícios residenciais em algumas áreas específicas do centro um bônus equivalente a pelo menos 100% da área construída ou reconvertida. Esse bônus pode ser usado em bairros valorizados, como Copacabana, Ipanema, Leme e Tijuca, através da Concessão de Operação Interligada (Rossi, 2024). Sobre a mudança, o prefeito declarou: “a gente quer acelerar a transformação da área. Mas o mercado acenou que precisa de mais incentivos para investir no centro e não só priorizar outras áreas da cidade”. Este conjunto de ações públicas, capitaneadas pela prefeitura e explicitamente aprovadas por representantes de incorporadores imobiliários (Rossi, 2024), tem resultado na proliferação de novos empreendimentos no Centro e na Zona Sul, com a preponderância de alguns agentes específicos, conforme será visto a seguir.

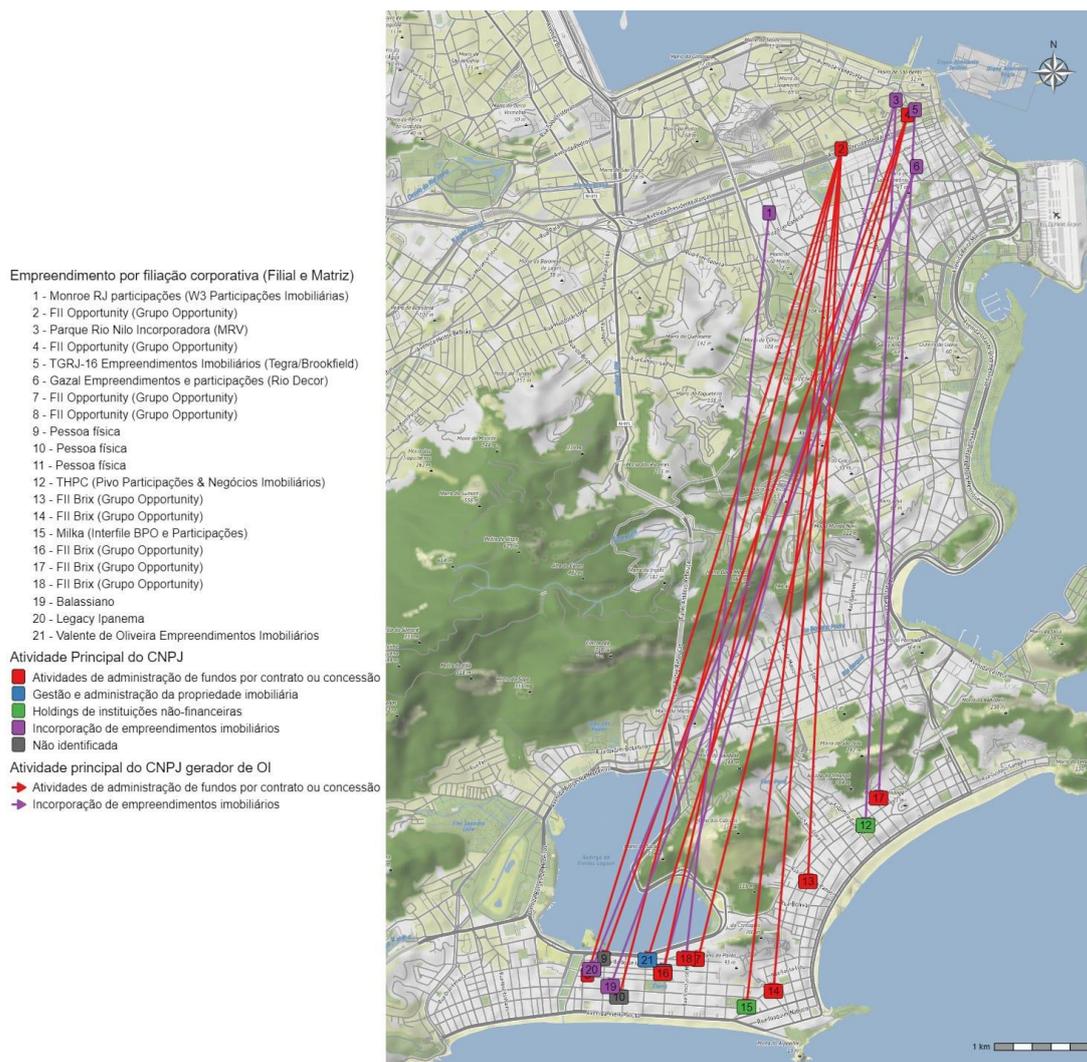
De acordo com os relatórios mensais do programa publicados entre junho de 2021 e abril de 2024 foram emitidas 37 licenças permitindo novos empreendimentos no Centro da cidade, seja na forma de novas construções ou de conversões de uso de antigos imóveis, o que equivale à criação de 2.817 unidades residenciais e não-residenciais na região abrangendo uma área construída de 165,5 mil m<sup>2</sup>. Contudo, há uma notável discrepância na dimensão dos empreendimentos licenciados, com 21 deles sendo de pequeno porte -com menos de 30 unidades - e apenas cinco de grande porte - com mais de 200 unidades (Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2024).

Dois grandes conglomerados capitalistas se destacam neste cenário: os grupos de gestão de ativos financeiros e imobiliários Opportunity e Brookfield, com o primeiro representado sobretudo pelo FII Opportunity e o segundo pela incorporadora Tegra. Ambos respondem não apenas pelos dois maiores empreendimentos contemplados pelo programa, mas também por um terço do total de 2.817 unidades criadas no centro. Além disso, esses grupos econômicos são detentores de três das seis concessões de operação interligada já aprovadas

pela prefeitura para obras no centro, que sozinhas geraram 36.381 m<sup>2</sup> (71%) dos 50.675 m<sup>2</sup> já liberados para novas construções na Zona Sul. Embora responsáveis por projetos de menor porte, outras grandes empresas do setor imobiliário, como as incorporadoras MRV e W3, também são detentoras de concessão de OIs já aprovadas. Outros grupos econômicos com estreitas ligações com o mercado financeiro, como o Banco BTG Pactual, a São Carlos Empreendimentos e a Sanca Desenvolvimento Urbano, também possuem participações em projetos de menor porte contemplados pelo RC, mas que ainda aguardam a aprovação dos seus pedidos de OI (Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2024).

É importante observar que as concessões de OIs obtidas junto à prefeitura podem posteriormente ser comercializadas pelos seus detentores originais. Isso significa que, eventualmente, outras empresas podem participar do programa ao adquirirem concessões obtidas por terceiros e se tornarem os verdadeiros incorporadores da metragem transferida. Assim, a análise dos reais utilizadores da área transferida para bairros como Copacabana e Ipanema deve ser outro indicativo dos agentes envolvidos na operação (Figura 5).

*Figura 5: Operações Interligadas aprovadas pelo Reviver Centro até abril de 2024, com base nas informações do Relatório mensal do programa e da base de CNPJs da Receita Federal (Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2024)*



Neste âmbito, percebe-se que o FII Opportunity utiliza apenas parte da área extra adquirida, a partir de seus empreendimentos no Centro, em dois novos empreendimentos localizados em Ipanema, revendendo o restante para ao menos outros cinco incorporadores, dentre eles o FII Brix, que também comprou metragem adquirida originalmente pela Tegra para construir um empreendimento em Copacabana (Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2024). Porém, há indícios de que o Brix seja controlado pelo Opportunity<sup>1</sup>, o que demonstra uma concentração de propriedade e influência ainda maior nas mãos desse grupo. Assim, os dados disponibilizados sobre recepção de OIs revelam o Opportunity não só como o principal consumidor das 15 transferências de área realizadas até o momento, seja através do FII Opportunity ou do FII Brix, como também o principal vendedor de concessões originadas no Centro (Figura 5).

Em seu conjunto, estas informações apontam peculiaridades da economia política do RC. Primeiramente, nota-se que os principais agentes capitalistas envolvidos são altamente financeirizados. O Opportunity, evidenciado aqui como grande protagonista da operação, é um grupo que tem sua origem nos anos 1990 no mercado financeiro e que opera no RC através de seus FIIs. Já o segundo investidor mais importante, o Brookfield Asset Management, controlador da Tegra, é um dos maiores fundos de investimento do mundo, com mais de 900 bilhões de dólares em ativos sob sua gestão. Mesmo as empresas com peso menor no volume de investimentos do programa, como o banco BTG Pactual, Sanca, grupo São Carlos e a MRV, tendem a possuir negócios altamente imbricados com o mercado financeiro, quando não originários daquele setor.

Isso demonstra um avanço da financeirização dos agentes em relação aos grandes projetos que antecederam o RC no Rio de Janeiro. No Porto Maravilha, grandes fundos de investimentos, como a Tishman Spyer, desempenharam um papel relativamente secundário frente ao protagonismo das tradicionais construtoras, como a Odebrecht, a OAS e a Carioca Engenharia, ainda que com considerável relevância como adquirente de CEPACs. No Parque Olímpico e na Vila Olímpica, houve a liderança da Carvalho Hosken, uma tradicional incorporadora e construtora local, em parceria com a Odebrecht e a Andrade Gutierrez. Mais uma vez, são agentes privados que dominam o negócio de produção das cidades brasileiras e do Rio de Janeiro há décadas, com grande parte do controle acionário nas mãos de poucas famílias. Ao mesmo tempo, o próprio desdobramento desses projetos na década de 2020 corrobora a indicação de uma mudança em curso, uma vez que a Vila Olímpica foi adquirida pelo BTG Pactual e o Porto Maravilha passou a contar com a atuação mais incisiva da Cury, uma incorporadora de capital aberto e com alto grau de financeirização.

Além disso, os dados sobre o RC proveem evidências de avanço no processo de internacionalização do capital voltado à acumulação urbana-imobiliária no Rio de Janeiro. Primeiramente, porque o segundo maior empreendimento do RC é capitaneado pela Brookfield, um conglomerado de origem canadense com investimentos em mais de 30 países. Nesse sentido, é particularmente relevante o fato de o conglomerado ter a origem da sua

expansão capitalista exatamente nos negócios de provisão de serviços urbanos, como fornecimento de energia e transportes, nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro a partir do fim do século XIX, ou seja, em um momento em que houve abertura para que o capital estrangeiro gerasse lucros em território nacional a serem remetidos aos países centrais do capitalismo global em expansão. Os negócios imobiliários do conglomerado no Brasil só se iniciam efetivamente em maior escala nos anos 1990, através da criação de FIIs. Sua atuação mais incisiva no setor somente começa a acontecer a partir do início do século XXI, com a criação da Brookfield Incorporações, que em 2017 se transforma na Tegra incorporadora, detentora do empreendimento Skylux no RC e da OI a ele relacionada.

Esse avanço do capital estrangeiro sobre uma esfera de acumulação que não era inicialmente de sua alçada, mas das campeãs nacionais, é especialmente simbolizado pela sua recente aquisição de diversos negócios e ativos historicamente detidos pelos antigos agentes dominantes na produção do espaço urbano carioca, como a Odebrecht (Melo, 2018). Adicione-se a esse quadro o fato de que a ausência dos agentes nacionais tradicionais não se sente apenas no âmbito do RC, mas na cidade como um todo, pois o volume de pagamentos feitos pela prefeitura do Rio de Janeiro entre 2017 e 2023 para empresas como Odebrecht, Andrade Gutierrez, OAS, Carioca Engenharia e Carvalho Hosken apresentam quedas abruptas quando comparados com os valores pagos no período anterior, entre 2008 e 2016 <sup>2</sup>.

Por último, cabe lembrar que a própria financeirização da produção imobiliária local, emblematicamente representada pela predominância dos FIIs do Opportunity, tende a abrir as portas para a penetração do capital internacional no setor imobiliário. Isso porque a multiplicidade de fontes de financiamento permitida pela utilização de FIIs e outros instrumentos financeiros semelhantes dificulta o controle desta esfera de acumulação e das origens geográficas do capital empregado por parte do Estado.

## CONCLUSÃO

Após explorar o estudo de caso do Reviver Centro e contrastar as informações levantadas com aquelas provenientes da literatura especializada sobre os principais agentes historicamente dominantes na produção do espaço urbano carioca e brasileiro é possível responder a pergunta que norteou o presente estudo. Há diversos indícios de que o processo de neoliberalização e financeirização da produção das cidades está alterando os termos da “sagrada aliança” capitalista entre capital nacional e internacional e sua partilha da acumulação em território brasileiro, colocando cada vez mais não apenas agentes do mercado de capitais no papel de protagonistas da produção das cidades, até então relativamente alheios aos negócios urbano-imobiliários, mas também recolocando capitalistas internacionais nessa posição.

As evidências que apontam nesse sentido são as seguintes: avanço da participação dos FIs e CRIs na economia brasileira casado com tendência à relativa queda das taxas de juros, avanço acelerado das remessas de lucros para o exterior originárias do setor de construção de edifícios, assunção de grandes conglomerados internacionais e nacionais altamente financeirizados a posições de liderança no principal grande projeto urbano do Rio de Janeiro na década de 2020, como a Brookfield Asset Management e o Opportunity; e maior entrada de múltiplos agentes diretamente ligados ao mercado financeiro no mercado imobiliário local, como o BTG Pactual, a MRV, a São Carlos e a Cury, não só através do Reviver Centro como da participação no desdobramento de grandes projetos urbanos anteriores, como a Vila Olímpica e o Porto Maravilha. Some-se a isso a inédita ausência de agentes tradicionais como a Odebrecht, a Andrade Gutierrez, a OAS, a Carioca Engenharia e a Carvalho Hosken, não só no Reviver Centro, como nos contratos firmados com o poder público local.

Portanto, o Reviver Centro materializa uma provável reconfiguração da dependência brasileira, onde o espaço urbano deixa de ser um reduto quase exclusivo dos capitais nacionais, abrindo-se ao capital financeiro globalizado. Esse movimento pode estar indicando uma nova fase, marcada pela internacionalização do capital urbano e pela intensificação da lógica especulativa financeira sobre a cidade, refletindo assim uma potencial transformação da “sagrada aliança” em um contexto de neoliberalismo financeirizado e gerando possíveis implicações para o futuro da política urbana brasileira, ainda a serem investigados. Faz-se necessário, assim, realizar outros estudos sobre o desenrolar desse processo, tanto em outras cidades brasileiras, quanto no próprio Rio de Janeiro, para tecer conclusões mais assertivas.

## REFERÊNCIAS

ABREU, M. Evolução urbana do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: IPP, 2022.

BACEN (2024a) Taxas de juros básicas – Histórico. Histórico das taxas de juros fixadas pelo Copom e evolução da taxa Selic. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>

BACEN (2024b) Série histórica dos fluxos de investimento direto – distribuições por país ou por setor Renda de investimento direto – lucros e dividendos remetidos. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/tabelasespeciais>

CAMPOS, P. H. P. Os Camargo, os Andrade e os Odebrecht: as grandes famílias brasileiras da construção civil. In: CAMPOS, Pedro Henrique Pedreira; BRANDÃO, Rafael Vaz da Motta (Org.). Os donos do Capital: A trajetória das principais famílias empresariais do capitalismo brasileiro. Rio de Janeiro: Autografia, 2017.

CARIOCA ENGENHARIA. Quem somos. Disponível em: <https://cariocaengenharia.com.br/quem->



KALINOSKI, R.; PROKOPIUK, M. Financeirização da moradia via fundos de investimento imobiliário em metrópoles brasileiras. *EURE (Santiago)*, v.49, n. 148, 2023.

KLINK, J.; STROHER, J. Operações Urbanas Consorciadas e Financeirização da Produção do Espaço Urbano: uma análise comparada. *Estudos Avançados*, v. 31, n. 89, p. 163-184, 2017

LAVINAS, L.; ARAÚJO, E.; BRUNO, Miguel. Brasil: vanguarda da financeirização entre os emergentes? Uma análise exploratória. Texto para Discussão, n. 32, 2017. Instituto de Economia da Universidade Federal do Rio de Janeiro. Disponível em: <http://www.ie.ufrj.br/images/pesquisa/publicacoes/discussao/2017/tdie0322017lavinasarajobruno.pdf>

LESSA, C. e DAIN, S. "Capitalismo associado: algumas referências para o tema Estado e desenvolvimento". In: Belluzo, L. e Coutinho, R. (org.) *Desenvolvimento capitalista no Brasil: Ensaio sobre a crise*. São Paulo: Ed Brasiliense, 1982.

MAGALHÃES, L. Consórcio liderado pela Odebrecht vence licitação para o Parque Olímpico. *Jornal O Globo*, 05 de março de 2012. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/consorcio-liderado-pela-odebrecht-vence-licitacao-para-parque-olimpico-4220966>

MARINI, R. M. A dialética da dependência. *Germinal: Marxismo e Educação em Debate*, 9(3), 325-356, 2017. <https://doi.org/10.9771/gmed.v9i3.24648>

MELO, L. Quem é a Brookfield, a empresa canadense que investiu quase R\$ 27 bilhões no Brasil em 5 anos. *Globo*. Disponível em <https://g1.globo.com/economia/noticia/quem-e-a-brookfield-a-empresa-canadense-que-investiu-quase-r-27-bilhoes-no-brasil-em-5-anos.ghtml>

MENDES, R. A. *Fundos de Investimento Imobiliário: Aspectos Gerais e Princípios de Análise*. Novatec Editora, v. 2, f. 128, 2018.

MOSCIARO, Mayra. O complexo imobiliário/financeiro no Brasil e na Itália: ferramentas para a produção financeirizada do espaço urbano. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, v. 25, n. 1, 2021.

NETO, P. N. (2021) Financeirização à brasileira: CEPACs e o desejo de ser prime. *Revista V!rus*, v. 1 n. 23 (2021): V!23 Referências do Sul.

OMENA, E. A financeirização urbana brasileira em perspectiva comparada: um complexo realmente imobiliário-financeiro? *RBEUR*, no prelo.

PAULANI, L. A Inserção da Economia Brasileira no Cenário Mundial: uma reflexão sobre a situação atual à luz da história. *Boletim de Economia e Política Internacional*, IPEA, nº 10, 2012.

PEREIRA, A. Financialization of housing in Brazil: New frontiers. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 604–622, 2017.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO (2024) Relatório Mensal de Acompanhamento - Programa REVIVER CENTRO. Mês de referência: Abril 2024. Disponível em: <https://reviver-centro-pcrj.hub.arcgis.com/>

POCHMANN, M. Brasil sem industrialização: a herança renunciada. Ponta Grossa: UEPG; 2016.

REIS FILHO, N. G. "Urbanização e modernidade. Entre o passado e o futuro (1808-1945)". Em MOTA, Carlos Guilherme (org.). Viagem incompleta, São Paulo, Senac, 2000, 2º vol.

RIBEIRO, L.C.Q.; MATELA, I.P.; DINIZ, N. O urbano como antinacão: para entender a crise das metrópoles brasileiras. Cad. Metropole 26 (59) ■ Apr-Jun 2024

ROLNIK, R. Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2019.

ROSSI, B. Dependência e gestão urbana: analisando a presença do capital estrangeiro no Porto Maravilha. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Gestão Pública Para o Desenvolvimento Econômico e Social). Rio de Janeiro, IPPUR, UFRJ, 2022.

ROSSI, B. A produção do espaço entre o concreto e o simbólico: analisando a agenda política do Reviver Centro à luz do neoliberalismo. Dissertação (Mestrado) – IPPUR, UFRJ, 2024.

SANFELICI, D ; HALBERT, L (2018) Financial market actors as urban policy-makers: The case of real estate investment trusts in Brazil. Urban Geography.

SHIMBO, L. "Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil". Novos Estudos - Cebrap, n. 105, 2016.

SHIMBO, L.; BARAVELLI, J. E. Construção sem urbano: a hipergestão da produção habitacional de empresas de capital aberto no Brasil. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 24, n. 1, 2022. DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.202239.

SOBRAL, B. L. B. A evidência da estrutura produtiva oca: o estado do Rio de Janeiro como um dos epicentros da desindustrialização nacional. In: MONTEIRO NETO, A.; CASTRO, C. N.; BRANDÃO, C. (orgs.). Desenvolvimento regional no Brasil: políticas, estratégias e perspectivas. Brasília: IPEA, 2017. p. 397-426.

STROHER, L. E. M. Operações urbanas consorciadas: financeirização urbana sem investidores financeiros? In: SHIMBO, L.; RUFINO, B. Financeirização e estudos urbanos na América Latina. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2019. p. 113-146

TORRES, R S; TONUCCI FILHO, J B M; ALMEIDA, R P. Financeirização do imobiliário no Brasil: uma análise dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (2005-2020). Cad. Metrop., São Paulo , v. 24, n. 53, p. 35-62, Apr. 2022

VAINER, Carlos B. (2000), "Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano", in Otília Arantes; Carlos Vainer & Ermínia Maricato, A cidade do pensamento único, Petrópolis, Vozes.

---

<sup>1</sup> O FII Brix publicamente apresenta sua história como parte da história do Opportunity, conforme consta em sua página institucional na internet: <https://brixfii.com.br/sobre/>

<sup>2</sup> Até 2016, essas empresas figuravam entre os CNPJs que receberam os maiores valores em contratos contraídos com a prefeitura, conforme dados disponibilizados sobre CNPJs favorecidos em <https://www.rio.rj.gov.br/web/contasrio/dados-abertos#titulo>