ISSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: **IRCyKOpUMi5Z** verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

Ascensão da Associação Brasileira de Incorporadoras (ABRAINC) na financeirização do setor imobiliário-habitacional

Autores:
Beatriz Rufino - FAU-USP - beatrizrufino@usp.br

Resumo:

A reestruturação imobiliária evidenciada na consolidação das grandes incorporadoras nacionais ao longo da primeira década do século XXI mostrou os limites de uma tradicional organização política do setor baseada em associações locais e regionais. O volume de investimentos que passaram a ser característicos do setor e o imperativo da constituição de um ambiente de investimento seguro ao olhar do capital financeiro internacional reforçaram novas articulações políticas, engendradas pelo alinhamento de interesses das maiores incorporadoras nacionais, dando origem a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC). Essa associação, ainda pouco explorada como importante ator político, selou uma importante transformação na atuação do setor, passando a representar nacionalmente os interesses das empresas dominantes. Nesse artigo procuramos compreender a ação política dessa associação investigando seus membros, pautas e formas de atuação.

Ascensão da Associação Brasileira de Incorporadoras (ABRAINC) na financeirização do setor imobiliário-habitacional

RESUMO

A reestruturação imobiliária evidenciada na consolidação das grandes incorporadoras nacionais ao longo da primeira década do século XXI mostrou os limites de uma tradicional organização política do setor baseada em associações locais e regionais. O volume de investimentos que passaram a ser característicos do setor e o imperativo da constituição de um ambiente de investimento seguro ao olhar do capital financeiro internacional reforçaram novas articulações políticas, engendradas pelo alinhamento de interesses das maiores incorporadoras nacionais, dando origem a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC). Essa associação, ainda pouco explorada como importante ator político, selou uma importante transformação na atuação do setor, passando a representar nacionalmente os interesses das empresas dominantes. Nesse artigo procuramos compreender a ação política dessa associação investigando seus membros, pautas e formas de atuação.

INTRODUÇÃO

A reestruturação evidenciada no setor imobiliário no Brasil a partir do século XXI, manifestada pela forte intensificação da produção imobiliária e enquadrada no contexto geral de liberalização da economia e ampliação do domínio do capital financeiro, foi determinante na emergência de novas formas de organização empresarial no setor, resultando na consolidação de grandes incorporadoras nacionais. O poder econômico dessas empresas tem forte relação com o processo de abertura de capital das mesmas, principalmente a partir de 2005, tendo sido reforçado com a implementação do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV) em 2009, resultante de importante pacto em prol da continuidade do crescimento do setor.

A expansão da atuação dessas empresas para diversas cidades do território nacional expôs os limites de uma tradicional organização política baseada em associações locais e regionais. O volume de investimentos que passaram a ser característicos do setor nessa década e o imperativo da constituição de um ambiente de investimento seguro ao olhar do capital financeiro internacional reforçaram novas articulações políticas no setor, engendradas pelo alinhamento de interesses dessas grandes incorporadoras nacionais. Em 2013, já num contexto de grande euforia e incertezas no mercado imobiliário nacional, era criada a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC). Essa associação, ainda pouco explorada como importante ator político, selou uma importante transformação na atuação do setor, passando a representar nacionalmente os interesses das empresas dominantes.

Nesse artigo procuramos compreender a ação política dessa associação investigando seus membros, pautas e formas de atuação, como parte do movimento geral de financeirização da produção imobiliária. A hipótese que guia nossa argumentação é a de que a consolidação e a atuação dessa nova associação revelam novas estratégias da ação política do setor, correspondentes a um novo pacto dominante em torno das relações de produção no imobiliário, que embora não apresente rupturas marcantes com práticas e grupos tradicionais, explicita mecanismos particulares da reprodução do capital no setor imobiliário sob o domínio das finanças. Nesse esforço de se constituir como ator político determinante na definição de políticas, a ABRAINC terá ainda pretensões de se constituir como importante referência na promoção do setor como força da economia nacional, promovendo campanhas publicitárias e esforçando-se na projeção de ações positivas das empresas associadas. A discussão aqui proposta ilumina, portanto, a importante dimensão política daquilo que vêm se reconhecendo como financeirização da produção imobiliária.

Para isso, esse artigo desenvolve-se em três partes principais, para além dessa introdução e de considerações finais. Numa primeira parte procuramos, a partir da compreensão das especificidades da reprodução do capital no setor imobiliário, discutir o avanço de suas estruturas de organização política e as transformações recentes evidenciadas no setor imobiliário, a fim de compreender a consolidação das grandes incorporadoras, seus vínculos com o capital financeiro e os interesses particulares, explicativos da emergência de uma nova associação. Na segunda parte procuramos aprofundar a compreensão sobre a organização das maiores empresas do setor imobiliário em torno da ABRAINC, investigando a constituição da instituição e caracterizando os grupos empresariais envolvidos. Por fim, a partir da análise do conjunto de ações já desenvolvidas e em desenvolvimento pela instituição, procuramos problematizar seus interesses, estratégias e implicações do domínio desses agentes na definição de políticas públicas.

Como método, tomamos a ABRAINC como estudo de caso, interpretando-a como parte de transformações mais estruturais de todo o setor. Daí surge duas frentes principais de pesquisa, uma bibliográfica, que procura recuperar a literatura fundamental que discute as especificidades da organização do setor e transformações recentes evidenciadas no contexto brasileiro, e outra analítica, que procurar

caracterizar os agentes, interesses e formas de atuação da instituição, contrapondo as fontes oficiais produzidas pela mesma (site, declarações oficiais e entrevista) ao levantamento de notícias em periódicos.

: ESPECIFICIDADES DA REPRODUÇÃO DO CAPITAL NO SETOR IMOBILIÁRIO-HABITACIONAL E IMPLICAÇÕES EM SUA ORGANIZAÇÃO POLÍTICA

A reprodução do capital na construção de imóveis diferencia-se dos demais setores industriais por acoplar à centralidade do lucro, um peso mais amplo as categorias juros e renda. Topalov (1974) enumera como especificidades da produção imobiliária o longo período de produção, o longo período de circulação e a necessidade da terra.

Do longo período de produção e do longo período de circulação vêm a centralidade da estruturação de um sistema de financiamento como condição do avanço das relações capitalistas no setor (TOPALOV, 1974). A condição de acesso ao crédito se impõe aqui duplamente, aos produtores e consumidores, pelos altos custos de produção e pelo pagamento necessário a propriedade da terra. É essa dupla necessidade de acesso ao crédito reforça a relevância dos juros, e revela a presença do capital financeiro no setor como condição histórica para o avanço das relações capitalistas.

Da terra, vem a relevância da renda imobiliária. Aos proprietários da terra cabe a disputa sobre uma parte da mais-valia da atividade de construção na forma de renda imobiliária. Para Pereira, “a renda imobiliária provém do caráter de monopólio de privatização do espaço que, pela necessidade de se pagar o acesso à localização, torna possível a formação de um preço de mercado imobiliário que sobe até os limites permitidos pelas condições de pagamento na disputa pela utilização do espaço” (PEREIRA, 1984: 245). Pela existência da renda, a escolha do terreno "certo" (onde se conseguirá vender produtos mais caros) e a disputa a cerca de preço com seus proprietários constituíram-se historicamente como fonte essencial de ganhos no setor, a despeito da atividade de construção. Tal possibilidade se revela no fato de que o preço dos imóveis relaciona-se muitas vezes com aspectos externos a atividade da construção em si, podendo ser influenciado pela disponibilidade e custo do crédito, pela definição de políticas públicas e pela própria transformação da cidade.

Assim, as especificidades da reprodução do capital no setor - centralidade do financiamento e relevância da renda imobiliária – ajudam a explicar a histórica dificuldade da concentração de capital, resultando numa baixa composição orgânica

do capital[1] de construção, com a permanência de grande flexibilidade nas relações de produção e empresas de menor porte.

Ao mesmo tempo, essas especificidades dão centralidade a organização das empresas de construção no sentido de pressionar os poderes locais para obterem vantagens relacionadas a políticas urbanas que potencialmente tendem a incidir na ampliação dos patamares de obtenção de renda imobiliária, tais como as mudanças e zoneamentos e a produção de infraestruturas.

> Em suma, a conexão entre o valor de uso da localização, que é um produto social, e o preço pelo uso do espaço [capitalização da renda], que é expropriado pelos particulares, é percebida quando entendemos o mercado imobiliário como um elo mediador no processo de acumulação de capital" (GOTTDIENER, 1997:179)

Se a atuação do poder local é bastante visível e se concretiza por arranjos políticos de dimensão espacial, a Esfera Nacional foi também historicamente determinante na organização desse ramo industrial, ao desenvolver particular esforço na constituição de estruturas de financiamento à casa própria. Para Topalov (1974), o Estado, ao fornecer as primeiras formas de capital de circulação para habitações sociais e ao criar empréstimos especiais, foi essencial na garantia de financiamento de longo prazo, viabilizando a existência de financiamentos privados complementares e intermediários durante a produção. No caso do Brasil, a instituição do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) pelo Estado, em 1964, promoveu já naquele momento um importante impulso ao avanço das relações capitalistas no setor, como discute Smolka:

> Ao se observar a evolução histórica do setor, salta à vista de imediato, a despeito da importância deste item na reprodução da força de trabalho, que o setor [imobiliário] pouco estímulo oficial receberia pelo menos até os anos 60. Isto fica mais evidente se se compara sua trajetória com a dos setores responsáveis por outros itens básicos para a reprodução da força de trabalho (...) com a crise decorrente da reorganização capitalista pós-1964, marcada por elevado nível de desemprego e queda de renda, o setor imobiliário seria mobilizado para, através do suposto elevado multiplicador de renda e emprego da construção civil, minorar os efeitos desta crise (SMOLKA, 1987:43-44).

Para Francisco de Oliveira, o Estado, ao oferecer capital desvalorizado como financiamento, assegura condições privilegiadas para valorização do capital investido na produção imobiliária, e desempenha um importante papel de promoção de uma centralização de capitais (Oliveira, 1998). Nas palavras de Smolka, estabelece-se a partir daí um importante processo de "reorganização do setor" aproximando-se do movimento mais geral de reestruturação econômica. Como desenvolve o autor, "a

[1] Embora a exploração da força de trabalho seja um traço estrutural e permanente da acumulação do capital no setor, optamos por uma questão de ênfase explorar os dois aspectos destacados. Para a discussão sobre a exploração do trabalho, ver Tone (2010).

reorganização do setor imobiliário se fará agora, também à imagem da reestruturação do setor econômico como um todo. Isso significará concretamente que para modernizar-se, também deveria concentrar capitais e oligopolizar-se, o que seria estimulado via atrelamento ao setor financeiro" (SMOLKA, 1987: 44).

Dentro desta nova estruturação social da circulação de capital na produção imobiliária, consolida-se o incorporador imobiliário definido pelo autor como "um agente social que assegura a gestão de um capital imobiliário de circulação em sua fase de transformação em mercadoria de habitação"[2], ao qual caberá a atividade de "definição de um produto comercializável, a gestão financeira, jurídica e técnica da fase de transformação do capital comercial em mercadoria habitação e a atividade de liberação da terra"3.

No Brasil, a instituição dessa nova figura jurídica coincide com a instituição do SFH. A incorporação imobiliária aparecerá legalmente no Brasil através da lei 4.5914, de 16 de dezembro de 1964, ganhando força a partir daí. Segundo Ribeiro (1991), "o incorporador passa a ser o vértice de três mercados: o de terra, o de construção e o de crédito" (RIBEIRO, 1991:281). Nesse período "se verifica excepcional crescimento da produção capitalista da moradia que opera importantes movimentos da cidade" (RIBEIRO, 1991:272) e podem ser evidenciadas importantes mudanças na incorporação a partir da "emergência de um novo padrão de acumulação, pelo qual um segmento consegue controlar parcialmente as condições espaciais de sua valorização e o financiamento" (RIBEIRO, 1991:272).

A percepção das especificidades do setor e as transformações na organização de suas empresas tornam se pontos de partida na compreensão das instituições representativas do setor.

Embora existam diversas entidades regionais representativas do setor imobiliário (Sinduscon, Secovi, Ademi), no plano nacional, o setor da construção de imóveis, até recentemente, nunca se organizou em torno de uma instituição específica, articulando-se a grupos de interesses mais amplos. Em 1957, o setor imobiliário participou na criação da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), que abrigava de forma majoritária os interesses relacionados à construção pesada5. A CBIC é constituída pelos Sinduscons regionais, as associações e sindicatos de empreiteiros (APEOP, SICEPOT), as entidades do ramo de imóveis, e apenas 13 grandes empresas constavam como sócias colaboradoras, tendo assim uma estrutura

[2] "un agent social qui assure la gestion d´un capital immobilier de circulation dans sa phase de transformation em marchandise logement"(TOPALOV, 1974 :15)

[3] "l'activité de définition d´un produit vendable", "la gestion financière, juridique et technique de la phase de transformation du capital commercial en marchandise-logement » ; « l´activité de liberation des sols ». (TOPALOV, 1974: 19).

[4] Legislação que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Nesta lei a incorporação imobiliária é definida como "a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas" (artigo 28 – parágrafo único). Nesta lei também se define a figura do incorporador como "a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas" (artigo 29 – parágrafo único).

[5] Segundo Campos (2014) apesar de ser uma entidade voltada para o setor da construção como um todo, incluindo o ramo imobiliário, as empresas de construção pesada detiveram um poder acentuado na instituição (Campos, 2014: 174).

próxima das confederações empresariais nacionais, como CNI, CNC e CNA, atuando como grande representação econômica e política dos interesses da construção civil, o que implica uma heterogeneidade de visões, objetivos e anseios em seu anterior (CAMPOS, 2014:176). Dentro dessa instituição se presenciaram fortes conflitos e disputas entre os empresários da construção pesada e os da construção leve (CAMPOS, 2014:176).

Em 1967, em decorrência da instituição do SFH, seria fundada a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), associando o conjunto de instituições responsáveis pelo crédito imobiliário. Essa instituição embora não abrigasse diretamente empresários da construção imobiliária, passou a concentrar discussões centrais que viabilizariam as importantes transformações do setor evidenciadas nos anos 1970. O contexto de liberalização econômica que se evidenciará a partir dos anos 1990, articulado as dificuldades de financiamento particularmente enfrentadas nos anos 1980, re-impulsionaram a questão crédito como pauta política articuladora de diversas instituições do setor imobiliário.

A centralidade do SFH para a expansão da produção imobiliária privada na década de 1970 e o posterior esgotamento de suas duas fontes principais estão na base das crescentes reivindicações do setor por "um maior empenho do Estado na execução de medidas que atraíssem investimentos do setor privado para o setor de financiamento imobiliário" (ROYER, 2009, p. 107). Referendadas nas experiências de outros países6, em que a importância do setor na economia tinha sido garantida pela sofisticação do sistema de crédito a partir de suas relações com o mercado de capitais, as principais entidades representantes do setor – CBIC, ABECIP e Sinduscons – foram fundamentais nas transformações no cenário do financiamento imobiliário, determinante na profunda transformação do setor, moldadas em grande medida pela importante aproximação com o capital financeiro internacional.

No início da década de 1990, surgiram os primeiros mecanismos de financiamento à produção imobiliária articulados ao mercado de capitais, representado pelos Fundos de Investimentos Imobiliários (FII's)[7], criados em 1993, e pelas Carteiras Hipotecárias[8], criadas em 1994. Em 1997 é criado o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI)[9] que, atuando de maneira complementar ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH), visava consolidar "a racionalidade das finanças na organização do financiamento da política de crédito imobiliário, inclusive o habitacional" (ROYER, 2009:15). Neste novo sistema são previstos um conjunto de novos instrumentos inovadores, como o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), a Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), que possibilitariam viabilizar a produção imobiliária a partir do mecanismo de securitização. A partir de 2005, fortalece-se ainda, o movimento de emissão de ações pelas grandes incorporadoras.

[6] Na América Latina as principais referências eram Chile e México, onde o crédito imobiliário representava um percentual do PIB muito superior ao contexto brasileiro.
[7] Criados pela Lei 8.668, e regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em janeiro do ano seguinte (Botelho, 2007).
[8] Segundo as palavras da Revista da Indústria Imobiliária (n.40, 1995 apud Castro, 1999, p.124), as carteiras hipotecárias incrementavam as possibilidades de financiamento ao mercado de alta renda, sendo considerado o "embrião do futuro mercado hipotecário brasileiro, e suporte para o novo sistema financeiro privado".
[9] SFI foi regulamentado pela Lei 9.514, a partir de proposta enviada pela Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário.

O fortalecimento do processo geral de confluência do capital financeiro à produção imobiliária e as mudanças nas condições do financiamento imobiliário no Brasil são responsáveis por um importante processo de reestruturação imobiliária, no qual as empresas de incorporação terão um papel de grande destaque. Contrariando o discurso difundido pelas entidades representativas do setor imobiliário[10] de falência do Estado e de necessidade de se buscar novas fontes de financiamento, as tradicionais fontes de financiamento imobiliário no Brasil (SBPE e FGTS) começaram a apresentar resultados excepcionais a partir de 2000, configurando-se como a grande base para a expansão do setor. Entre 2004 e 2014, a contratação de recursos para a habitação a partir da utilização do SBPE foi multiplicado em cerca de 37 vezes, sendo este aumento também expressivo no caso do FGTS, onde os volumes contratados em 2014 superam em mais de onze vezes as contrações do ano de 2004. É nesse contexto fortemente favorável à expansão da produção imobiliária – baseado na alteração do marco regulatório, no aumento da disponibilidade de crédito e na estabilidade da economia – que a abertura de capital foi um aspecto determinante na consolidação de grandes empresas de incorporação.

Apesar do importante avanço das relações capitalistas no setor e ampliação dos processos de concentração evidenciados a partir dos anos 1970, o porte e capital dessas empresas nunca puderam ser equiparados ao das empresas envolvidas com a construção pesada. Como relata Campos (2014), "quando a revista 'O Empreiteiro' resolveu, em 1981, incluir firmas de construção leve em seu índice das maiores construtoras do país, a lista pouco se modificou. Nenhuma construtora imobiliária figurou entre as maiores de engenharia, e a principal empresa do ramo, a Encol, figurou como 22ª. Nos anos posteriores, essa mesma empresa sediada no Distrito Federal, chegou a constar como 5º maior construtora, mas com faturamento bem inferior às quatro maiores" (CAMPOS, 2014:111). Essa situação parece contrastar com a importância alcançada pelas grandes empresas de incorporação. Ao analisar os dados recentes do Ranking da mesma revista em 2012, sete empresas de incorporação focadas na produção imobiliária residencial estavam incluídas entre as 25 maiores empresas[11]. Todas essas sete empresas tiveram parte substancial de seu crescimento associada ao processo de abertura de seus capitais na bolsa de valores.

Num primeiro ciclo de captação (2005-2007), 25 empresas, predominantemente localizadas no eixo Rio-São Paulo, captaram cerca de 12 bilhões de reais[12], consolidando o setor imobiliário como uma importante área do mercado de capital financeiro, atraindo grande atenção de investidores estrangeiros, que chegaram a representar "mais de 75% desse volume dos capitais" (ROCHA LIMA JR. E GREGÓRIO, 2008).

[10] De que em face da falência do Estado e das limitações das fontes tradicionais do financiamento imobiliário no Brasil, seria fundamental buscar novas fontes de financiamento. Este discurso, estaria presente, como identificou Royer (2009) em instituições como ABECIP e CBIC.
[11] A lista incluía as empresas MRV (8ª colocação), Gafisa (10ª colocação), Tecnisa (11ª colocação), Direcional (15ª colocação), Brookfield (16ª colocação), Trisul(24ª colocação) e Eztec (25ª colocação).
[12] De acordo com a reportagem "O que mudou nas incorporadoras que entraram no mercado de capitais: Capital aberto, vida nova" da Revista Construção Mercado, n. 81, abril 2008.

A enorme capitalização dessas empresas impulsionou a realização de fusões, aquisições e parcerias[13], que passam a ser evidenciadas como práticas correntes no setor. Em 2007, a construção civil foi o segundo maior setor em número de transações de compra, fusão, aquisição e joint-ventures no Brasil, ficando atrás apenas da indústria de alimentos[14]. De acordo com ranking da consultoria Economatica[15], no terceiro trimestre de 2009, estavam no Brasil 12 das 20 construtoras de capital aberto mais lucrativas da América Latina e Estados Unidos. Enquanto em 2006 apenas uma única empresa do setor possuía faturamento acima de um bilhão de reais, em 2009, oito companhias passaram a figurar nesse mesmo patamar.

Embora a maioria dos grandes grupos de incorporação tenha se mantido sob o controle do capital nacional (FIX, 2011), a articulação com o capital financeiro internacional passou a ser determinante, seja pela abertura de capital, seja pelo crescimento significativo da apropriação de instrumentos do mercado de capitais[16]. A indústria da construção imobiliária, historicamente resistente à concentração, adaptou-se de maneira exemplar à centralização, entendida como configuração dominante nesta nova fase de formação do capital no processo de acumulação global, marcada pela subordinação do capital industrial ao capital financeiro. Este movimento explica a força do negócio imobiliário sobre a atividade da construção, e torna compreensível o crescente domínio dos interesses das incorporadoras na constituição das pautas políticas do setor.

Esse domínio revelou-se de maneira clara no contexto da crise internacional de 2008 que legitimou um apoio ainda mais amplo do Estado ao setor imobiliário (ARANTES E FIX, 2009). Nesse momento, a importância da atividade da construção imobiliária foi reforçada, seja pelo seu papel na provisão de novas habitações contribuindo na solução do 'déficit habitacional', seja como motor de reativação da economia nacional, legitimando a condução de massivos esforços para ampliação dos financiamentos e subsídios ao setor, que articulados tomaram a forma do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), lançado em 2009.

Embora esse pacto tenha beneficiado todo o setor, o apoio governamental foi primordialmente moldado pelos interesses das grandes empresas de capital aberto, que detinham naquele momento enormes investimentos imobilizados em bancos de terra e em empreendimentos em construção que lastreavam as vultosas projeções de ganhos apresentadas para seus acionistas. O comprometimento de realização desses ganhos, a partir da crise, passou a inviabilizar o alcance das metas e a própria

[13] Segundo o presidente do SECOVI-SP, João Cláudio Robusti , *"as fusões e aquisições são formas delas (as incorporadoras) aumentarem suas fatias de mercado, racionalizando custos, despesas, e ampliando as oportunidades de escala".* Depoimento à reportagem da Revista Construção Mercado n.79, de fevereiro de 2008.

[14] De acordo com um relatório da consultoria PwC (PricewaterhouseCoopers), como informado em reportagem da Revista Construção Mercado n.79, de fevereiro de 2008.

[15] Apresentado no site Economia UOL de 25 de novembro de 2009. Disponível em <http://economia.uol.com.br>, acessado em 15 de janeiro de 2017.

[16] Como mostra o relatório desenvolvido pela Uqbar (2016), as grandes incorporadoras têm participação relevante nos instrumentos de renda fixa, como as debentures, nos de renda varáveis, como as cotas dos fundos de investimentos imobiliário (FII) e fundos de investimento de participação (FIP), e nos de securitização, como os créditos de recebíveis imobiliários (CRIs) e cotas de FIDIC (Uqbar, 2016). O consistente investimento público, atrelado a ampliação da disponibilidade de financiamento e queda de juros, ajudam a compreender o avanço substancial dos títulos do mercado de capitais vinculados ao mercado imobiliário (UQBAR, 2016).

sobrevivência das empresas. Diante de uma crise eminente, essas empresas de capital aberto foram chamadas pelo governo a contribuírem e participarem no desenho e implementação do MCMV, constituindo uma mesa de trabalho (Mesa Corporate). Esse grupo de empresas passaria a ser atendido em 2011 pela Caixa de maneira exclusiva, a partir da criação da Superintendência Regional Grandes Empresas – Construção Civil e constituiria a Associação Brasileira de Incorporadoras (ABRAINC) em 2013. A criação da superintendência da Caixa, bastante elogiada pelo setor[17], tinha como objetivo centralizar o atendimento da Caixa às grandes empresas da construção civil atuantes nos níveis regional e nacional, padronizando procedimentos e aumentando as contratações de empreendimentos habitacionais[18].

Trata-se por tanto da formalização do grupo dos maiores incorporadores de capital aberto que teve papel decisivo no desenho do Programa Minha Casa Minha Vida, e que depois seria atendido de maneira privilegiada pela Caixa. Ao centralizar o atendimento dessas grandes empresas, a Caixa Econômica proporcionou enorme agilidade nos processos de aprovação e liberação do crédito, anteriormente analisados de maneira descentralizada. A mesa *corporate*, nas palavras de seus técnicos, consolidou-se como uma plataforma de inovações, posteriormente repassadas para todo o setor.

Em 2013, esse mesmo grupo constituiria a ABRAINC. Trata-se por tanto da formalização da articulação das maiores incorporadores de capital aberto que teve papel decisivo no desenho do Programa Minha Casa Minha Vida.

NOVOS AGENTES NA CONSTITUIÇÃO DE UMA FORÇA POLÍTICA ARTICULADO AOS INTERESSES DO CAPITAL FINANCEIRO

A explicação da ABRAINC como desdobramento da aproximação das empresas no curso da crise de 2008 é exposta de maneira clara em todos os documentos oficiais e falas de seus dirigentes. Segundo esses relatos, o grupo inicial, constituído por oito empresas de capital aberto (Cyrela, Gafisa, MRV, Odebrecht, PDG, Rodobens, Rossi e WTorre), descobriu “ali , uma série de preocupações em comum e continuaram a se encontrar periodicamente para debater grandes temas não só com o governo, mas com outros segmentos da sociedade”[19].

[17] Para Sergio Watanabe, então Presidente do Sinduscon, "A Caixa vem demonstrando uma velocidade e adaptação no novo ambiente habitacional e essa iniciativa comprova isso. O que antes a Caixa tinha como foco somente as pequenas e médias empresas hoje ela amplia para uma parceria com as grandes".

[18] De acordo com reportagem disponível no site do Sinduscon, disponível em http://sindusconsp.com.br/msg2.asp?id=4700, acesso em janeiro de 2017. A entrada nessa superintendência relaciona-se com o Patrimônio Líquido e produção das empresas como nos informou um Gerente da Caixa. O nome das empresas participantes não é divulgado·

[19] Conforme de depoimento de Presidente da instituição a reportagem da Revista Construção e Mercado. Disponível em: http://construcaomercado17.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/143/artigo290713-2.aspx. Acessado em março de 2018.

Nas entrelinhas dessa aproximação de "gigantes" está a constatação de falta de representatividade de suas pautas junto a instituições como o CBIC, os Sinduscons e as ADEMIs. Segundo um dos diretores da associação[20], trata-se de empresas de capital aberto ou ligadas ao capital financeiro, que precisavam ter acesso ao governo e não eram muito bem representadas pelas demais instituições. Corporificando, em grande medida, o capital financeiro internacional, essas empresas precisavam consolidar um canal de comunicação com o Governo Federal a fim de responder com a agilidade compatível com a escala de seus empreendimentos e os interesses de seus investidores. A necessidade de agilidade toma força como principal justificativa no discurso sobre a formalização da instituição, como apresenta outro diretor: "Queremos viabilizar processos mais ágeis para diminuir a exposição de caixa dos empreendimentos e desalavancar as empresas. Temos trabalhado para acelerar esse processo e aumentar a rentabilidade das incorporadoras"[21].

Na constituição formal da instituição, lançada em 16 de abril de 2013, fizeram parte dezenove empresas de incorporação, responsáveis em seu conjunto por quase 50% do mercado de incorporação do Brasil[22]. Atualmente a instituição conta com trinta e cinco empresas[23].

Originalmente, o perfil predominante da associação foi o de incorporadoras com capital aberto na bolsa de valores e atuação nacional. Com a abertura de capital a partir de 2005, o mercado imobiliário ao mesmo tempo em que passou a evidenciaram mudanças fundamentais na estrutura de gestão dessas grandes incorporadoras de capital aberto, com reformulação de seus sistemas, processos e rotinas de administração, verificou também transformação nas estratégias de produção em face das expectativas de seus acionistas. Para responder a pressão por expansão da produção e dos ganhos, essas empresas de maneira geral ampliaram a produção para o chamado segmento econômico e expandiram sua atuação geográfica, adquirindo em muitos casos uma expressão nacional – novidade para um setor onde tradicionalmente as empresas manifestavam organização regional. O lançamento do Programa MCMV, e o substancial envolvimento dessas empresas em sua concepção e implementação, foi lido de maneira muito positiva por investidores impactando numa revalorização da ação das empresas pós-crise de 2008 e dando continuidade a expansão da produção dessas empresas.

Quando as promessas de ganhos de capital não foram concretizadas pelas demonstrações financeiras a partir de 2011, essas empresas sentiram forte impacto financeiro com a queda das ações e passaram a redefinir suas estratégias de gestão e produção (Sanfelici e Halbert, 2014; Lima Júnior, 2012), ampliando suas necessidades de se afirmarem frente aos investidores, que passaram a procurar alternativas dentro do imobiliário. O Cenário de crise, agravado a partir de 2014 pelo aumento do número

[20] Em entrevista a autora em janeiro de 2017.
[21] Depoimento de Ricardo Gontijo, coordenador do Comitê de incorporação da Abrainc e diretor superintendente da Direcional à reportagem da Revista Construção
[22] De acordo com informações do site em 11 de julho de 2018.
[23] De acordo com informações do site em 11 de julho de 2018.

de distratos[24] e redução das taxas reais de valorização dos imóveis, pode explicar a saída da associação de algumas importantes empresas, que passaram a enfrentar situações financeiras bastante complicadas.

A inserção de novos membros, segundo o discurso oficial da instituição, esteve relacionada com a necessidade de ampliação da representatividade de empresas de outras regiões. Pelas regras da instituição, o ingresso como associado depende da aprovação por parte de seu Conselho, que é formado por um presidente, um vice-presidente e cinco conselheiros eleitos em Assembleia Geral de Associados para mandatos de dois anos[25].

No exame das empresas associadas em 2017, identificam-se perfis bastante diferentes. Além da maior parte das empresas da formação inicial[26], passaram a fazer parte da instituição um conjunto de empresas com perfil mais diverso, incluindo empresas com atuação fortemente concentrada em regiões específicas, como é o caso do Grupo Pacaembu, ou especializadas em produtos particulares, como é o caso da Alphaville Urbanismo. Chama atenção a participação de empresas menos conhecidas e com incremento de produção muito recente, como nos casos da Canopus, do Grupo Rezek e da Nortis, entre outras.

Um traço particular entre o conjunto de empresas associadas nesse período parece ser a permanência da importância da articulação com o capital financeiro internacional. Se na formação inicial, a abertura de capital na Bolsa de Valores destacava-se como aspecto recorrente na estrutura de propriedade das empresas associadas, entre as novas associadas podem ser identificadas formas e meios diferenciados de articulações com o capital financeiro, tais como articulações com Bancos Internacionais, Fundos de Investimento e de Private Equity.

A Canopus recebeu investimento de 60 milhões de dólares do International Finace Corporation (IFC)[27], viabilizando sua participação na Parceria Público-Privada (PPP) habitacional desenvolvida pelo Governo do Estado de São Paulo e a expansão de sua produção para Região Norte e Nordeste.

O Grupo Rezek articulado a Fundo de Investimento do Grupo Votarantin lançou, em 2017, o bairro planejado Reserva Raposo, apresentado como o maior

[24] Trata-se de um ato que encerra a relação que foi estabelecida entre comprador e vendedor em um contrato. Ou seja, se extingue o vínculo criado entre as partes do contrato, devendo então criar uma espécie de "contrato" para cancelar o contrato atual, chamado distrato. No caso das incorporadores o cancelamento das vendas resultou em grandes prejuízos às incorporadoras, que em muitos casos já haviam registrado as vendas em seus prospectos aos investidores e tiveram de rever seus resultados.

[25] Segundo informações do site da instituição, a ABRAINC estabelece regras para o ingresso e permanência de empresas em seu quadro de associadas. Além de analisar aspectos como patrimônio líquido e representatividade, a empresa também é avaliada com base em seu histórico e reputação (ABRAINC, perfil Institucional).

[26] Pelo mapeamento das empresas associadas em diferentes períodos, constatou-se a saída de alguns membros da formação inicial. Esse é o caso das empresas JHS-F, João Fortes, Wtorre e Viver.

[27] Os detalhes sobre o empréstimo podem ser acessados em: https://ifcextapps.ifc.org/ifcext/pressroom/ifcpressroom.nsf/0/6F7C939F5A34412885257A7C00632AB1?OpenDocument

empreendimento em volume de unidades já lançado em São Paulo com cerca de 18 mil unidades a serem lançadas ao longo de 8 anos[28].

A Nortis, através de parceria com o Fundo de Investimento de Private Equity Hemisfério Sul Investimentos (HSI) em 2017, irá investir mais de 600 milhões de reais com a perspectiva de lançar um Valor Geral de Vendas (VGV) de 1 bilhão de reais[29].

Além da ascensão dessas empresas, cabe destacar ainda a mudança da estrutura de propriedade do Alphaville Urbanismo, que também passou a ser associada da ABRAINC. Em 2013, os fundos de Private Equity Pátria Investimentos e Blackstone Real Estate Advisor assumiram o controle da empresa dando continuidade a sua trajetória de expansão acelerada[30].

Em nossa percepção são essas articulações particulares com o capital financeiro que irão possibilitar o destaque dessas empresas e seu interesse em participarem na ABRAINC. A participação crescente do capital financeiro na gestão das empresas, por meios cada vez mais difíceis de serem mapeados, torna a discussão sobre o papel político dos grupos empresariais ainda mais complexa. Para Lorrain (2011) o poder das finanças globais só foi reconhecido tardiamente por líderes políticos e acadêmicos não porque esses foram "enganados" ou menos vigilantes, mas sim porque foram confrontados com a expressão de uma nova forma de poder que não se encaixava nas categorias usuais. Segundo o autor, com as finanças globais, enfrentamos um poder discreto e invisível, disperso em vez de centralizado, e cujos atores são menos coordenados por sua integração em estruturas hierárquicas do que pelo forte compartilhamento de princípios e instrumentos de gestão (LORRAIN, 2011: 48):

> "Neste caso, não existe um centro de autoridade que decida sobre grandes investimentos e dê instruções aos mensageiros espalhados pelos cinco continentes. É uma questão de poder compartilhado entre numerosos indivíduos que convergem durante a execução de transações porque compartilham instrumentos e também informações. As finanças globais introduziram, assim, uma nova forma de poder: o poder informacional. [...] Se a finança global tem influência sobre a política pública urbana, não é porque possui todos os prédios ou contrata todos os gerentes da empresa, mas porque monitora e avalia um grande número de projetos e porque seus instrumentos e seus critérios associados têm sido amplamente disseminados" (LORRAIN, 2011: 48).

Se a associação apresentou importantes mudanças no quadro de seus membros, desde sua criação a instituição permaneceu sob a liderança de Rubens Menin, presidente da MRV. A construtora, que se destacou no mercado de capitais no momento de lançamento de suas ações por ter desde os anos 1980 experiência na produção para o segmento econômico, concentrou parcela significativa da produção

[28] http://www.valor.com.br/empresas/5234251/rezek-lanca-projeto-de-18-mil-unidades-na-capital-paulista
[29] http://www.valor.com.br/empresas/4932586/gestora-hsi-estreia-na-incorporacao-residencial
[30] http://www.valor.com.br/empresas/3367170/patria-e-blackstone-assumem-alphaville

do Programa Minha Casa Minha Vida em todo o Brasil, consagrando-se como a maior incorporadora do Brasil e terceira maior construtora do mundo[31]. O protagonismo de Rubens Menin a frente da instituição reforça a percepção do alinhamento da associação ao interesse das maiores empresas de incorporação com fortes articulações com o capital internacional. Ao mesmo tempo, a presença de uma figura nacional de grande relevância no setor, reconhecido por historicamente controlar uma "empresa de dono" com trajetória de enorme sucesso, parece ser essencial para ampliar a legitimidade nacional da instituição.

A ATUAÇÃO DA ABRAINC: INTERESSES, ESTRATÉGIAS E IMPLICAÇÕES DO DOMÍNIO DAS GRANDES INCORPORADORAS

Sob o propósito geral de "levar mais eficiência em gestão, qualidade e desenvolvimento para todo o ciclo da incorporação imobiliária", a ABRAINC tem atuado em diversas frentes, destacando sua ação no sentido de "aprimoramento dos marcos jurídicos, na organização do "funding" imobiliário, nas revisões do Programa MCMV e na discussão das relações de trabalho no setor"[32]. Presente em todos os comitês e entidades de relevância para o segmento imobiliário, a ABRAINC coloca-se como uma voz assertiva em Ministérios, Secretarias Estaduais e Municipais, além de diversos órgãos correlatos buscando levar contribuições específicas da instituição ou em parcerias, visando a "criação de um ambiente de negócios positivo para o mercado da incorporação e para a sociedade"[33].

A associação organiza-se em torno de um Conselho de Administração, formado pelos empresários membros, e comitês específicos[34] que foram sendo alterados em função das transformações das pautas da instituição e do ambiente dos negócios nesses cinco anos[35]. Os interesses, estratégias e formas de atuação da ABRAINC são melhor compreendidos a partir da de uma análise crítica do conjunto de ações já desenvolvidas e em desenvolvimento pela instituição, sistematizadas a partir dos dados apresentados no perfil da instituição[36]. Consideramos nessa análise principalmente a observação das ações que apresentaram maior repercussão na mídia, procurando aprofundar a discussão sobre os significados e implicações da ação política dessa instituição.

[31] Ficando atrás da China Vanke e da americana D. Horton. Para mais detalhes sobre a empresa: http://www.valor.com.br/empresas/5225931/mrv-fara-investimentos-de-r-50-bi-em-dez-anos

32 Como nos informou um dos Conselheiros da ABRAINC em entrevista realizada em janeiro de 2017.

33https://abrainc.org.br/wp-content/uploads/2017/12/Abrainc-News-14.pdf

34 Comitê de Habitação Popular, Comitê de Relações Institucionais, Comitê de Comunicação, Comitê de Incorporação Imobiliária e Comitê Jurídico.

35 A alteração dos comitês foi observada pela visita ao site da instituição em diferentes períodos durante os anos de 2016, 2017 e 2018. Um exemplo sintomático dessa mudança é transformação do "Comitê de Habitação Popular" para "Comitê Negócio de alto e médio padrão", refletindo a redução de subsídios e financiamentos evidenciados no contexto da crise a partir de 2015.

36Disponível em: https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2018/03/Apresentacao-Institucional-ABRAINC-07-12.pdf. Acessado em 01 de abril de 2018.

Ao longo desses cinco anos de atuação, a instituição vem mantendo-se como uma das maiores defensoras do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV), influenciando fortemente nas discussões em torno das mudanças nas três etapas do Programa. Em estudo recente, onde procurou mostrar a "importância socioeconômica da incorporação imobiliária no Brasil"[37], a ABRAINC apresentou dados que reforçam a centralidade do Programa para o dinamismo de todo o setor. Segundo o estudo, das 6,3 milhões de unidades habitacionais lançadas entre 2009 e 2017, 77,8% corresponderam ao que chamam "segmento MCMV".

Com o reforço do cenário de crise a partir de 2014, e a sensível redução da capacidade do Governo de fornecer subsídios, ficou mais evidente a ação da ABRAINC no sentido de garantir a continuidade da produção, pautando-se na ampliação das faixas de maior solvência. Em dezembro de 2016, a instituição chegou a propor a criação de uma quarta faixa para o Programa, destinada a população com renda até 15 mil reais. Embora não tenha sido formalmente atendida em sua pauta, vale ressaltar que em 2017, 98% das unidades contratadas pelo Programa foram concentradas nas faixas 2 e 3, que atendem famílias com renda superior à R$1.800,00 reais. É nessas faixas onde há uma enorme concentração da produção das empresas membros da ABRAINC.

A distorção do Programa, com a concentração da produção em faixas não aderentes as características reais do déficit habitacional[38], foi aspecto essencial para a preservação do desempenho de algumas das grandes incorporadoras no contexto da crise. Ao comentar o cenário de crise e a centralidade do Programa, um dos Diretores da Abrainc[39] descreve a situação como "um mar de lama e uma ilha de alegria chamada Faixa 2 e 3 do MCMV".

Como destacam uma série de relatórios de gestores de investimento nacionais e internacionais, o MCMV, viabilizado essencialmente por financiamentos e subsídios mobilizados pelo Estado - recurso barato e acessível para as famílias e construtores - foi determinante para a atração de capital financeiro para essas grandes empresas. A abundante disponibilidade de subsídios e créditos, permitiu em todo o período uma importante alavancagem do investimento financeiro (equity) com um acelerado retorno, viabilizado pela predominância de venda das unidades ainda em planta, permitindo que essas empresas oferecerem a seus investidores ganhos superiores a outros mercados internacionais[40]. Nos prospectos das grandes agencias internacionais

[37] Disponível em: https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2018/03/Cadeia-de-Valor-03-2018.pdf. Acessado em 01 de abril de 2018.

[38] Embora o déficit para as faixas 2 e 3 juntas correspondessem 23,5%[38] do total do déficit em 2007, 65% das unidades entregues até 30 de dezembro de 2016 foram destinadas para as famílias nestas faixas, que correspondem às famílias com rendas até R$ 6.000,00 e R$ 9.000,00 reais. Relatório síntese do Programa pode ser conferido aqui: http://www2.camara.leg.br/orcamento-da-uniao/estudos/2017/InformativoAvaliacaoPoliticasPublicasPMCMV_WEB.pdf

[39] Em entrevista realizada em janeiro de 2017.

[40] Tal estratégia é apresentanda nos relatórios de grandes empresas de investimento, como este da Paladin: Most importantly, because of the region's under-developed capital markets and relatively low penetration of private equity capital, Latin America o0ers some of the most attractive project-level economics for real estate investments in the world today – profit margins for real estate investments in Latin America are typically much higher than comparable investments in the United States, Europe or Asia. For example, Paladin Realty has historically targeted 15-25% profit margins on its for-sale housing investments and 250-500 basis points of development pro't for commercial properties. Higher profit margins enable the region's investors to target opportunistic returns with a fraction of the debt utilized by the typical opportunity fund in more developed economies. Commercial properties are usually developed on an all-equity basis, while housing projects utilize low leverage, typically 0-40% depending on the country. Importantly, mortgage Financing is readily available in each of these markets for home buyers. Disponível em:

de investimento e rating, a existência de um grande déficit habitacional articulado a disponibilização de recursos públicos pelo Programa foi repetidamente utilizado como argumento para atração de investidores.

Para além de sua atuação centrada no Programa Minha Casa Minha Vida, a presença da instituição tem sido constante nos diferentes poderes – Executivo, Legislativo e Judiciário – atuando em distintas pautas de grande impacto para produção imobiliária dessas empresas. Embora em muitas dessas pautas a associação tenha agido de maneira articulada às instituições regionais que tradicionalmente pautaram os interesses do setor imobiliário – Sinduscons, Secovis e ADEMIs - cabe enfatizar seu protagonismo em algumas questões específicas.

Nas discussões sobre o trabalho análogo ao escravo, a ABRAINC foi, dentro do setor imobiliário, a instituição com atuação mais marcante. Em 2014, conseguiu suspender no Supremo Tribunal Federal (STF) o cadastro de empregadores flagrados com mão de obra análoga à escravidão, conhecida como a "lista suja"[41]. O Ministério do Trabalho, responsável pelas fiscalizações e pela divulgação do cadastro de empregadores flagrados, recorreu e editou novas regras para atender as lacunas questionadas, tornando mais claros os critérios para inclusão na lista.

Com a volta da lista suja num novo molde dois anos depois, em 2016, a entidade enviou ofício ao Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão pedindo mudanças nas normas do governo sobre fiscalização do trabalho escravo. A entidade alegou que o setor da construção tem grande impacto na economia brasileira e vem sendo vítima de ações de fiscais do trabalho que confundem "ambiente de trabalho com condições precárias de higiene e saúde" com o trabalho análogo ao escravo. O Governo editou em 2017 a Portaria MTB n.º 1.129/17, com importante convergência às demandas do setor. O recuo do Governo aconteceu somente após a suspensão da Portaria pelo STF. Mais recentemente, em janeiro de 2018, a associação entrou com uma ação no STF pedindo que a Corte que declarasse a inconstitucionalidade da lista, alegando que o Poder Executivo não tem competência de criar a lista suja do trabalho escravo[42].

A lista, que é predominantemente composta por empresas relacionadas ao Agronegócio, tem em todas as suas versões importante participação de empresas do setor da Construção Civil[43]. Em 2011, a empresa MRV chegou a ser incluída na lista sendo depois retirada por decisão do STJ[44]. Além de levar à paralisação de obras, a inclusão na lista, afeta pesadamente a imagem da empresa, impactando no acesso a financiamentos governamentais e na atração de investidores internacionais. Os fundos de pensão internacionais, importantes investidores das grandes empresas de incorporação, têm em seus estatutos regras claras que proíbem o investimento de

http://www.paladinrealty.com/wp-content/uploads/2016/11/Paladin-Latam-Research-Putting-Headlines-in-Perspective-Nov-2016.pdf. Acessado em 10 de novembro de 2017.

[41] https://blogdosakamoto.blogosfera.uol.com.br/2014/12/30/acao-de-construtoras-barra-publicacao-da-lista-suja-do-trabalho-escravo/?mobile

[42] https://oglobo.globo.com/economia/associacao-de-construtoras-volta-pedir-que-stf-derrube-lista-suja-do-trabalho-escravo-22335337#ixzz5Ep203j8x

[43] https://exame.abril.com.br/brasil/no-mapa-o-trabalho-escravo-no-brasil/

[44] http://reporterbrasil.org.br/2013/01/stj-determina-retirada-de-mrv-da-lista-suja/

empresas com trabalho escravo. O Diretor da ABRAINC em entrevista a autora[45] relata os impactos da publicação da "lista das empresas suja" e seu severo impacto na relação específica dessas empresas com capital financeiro internacional:

> O impacto disso na vida de uma empresa é terrível. O cara trabalha com dinheiro de fundos de pensão de trabalhadores do mundo. Esses caras [gestores de fundos de pensão] não podem, pelo seu estatuto, investir em empresa que faz trabalho análogo [ao escravo] ou que faz trabalho escravo. Então, financiamento, tudo, a vida do cara acaba. Então se não deixar essa regra mais clara, a gente vai ter muito problema no país. Para o desenvolvimento do setor, para o desenvolvimento do país, é importante ter a regra mais clara.

A persistência de práticas como a do trabalho escravo pode representar em última instância um bloqueio à inserção do capital financeiro, que cobra o cumprimento de legislações ao mesmo tempo tende a suportar o avanço da flexibilização das legislações trabalhistas. É nesse contexto que reformas, como a trabalhista e previdenciária, ganham relevo ainda maior. A necessidade de obediência de padrões de governança, transparência e adequação às normas jurídicas como condição de atração do capital financeiro, dão centralidade ainda maior aos marcos regulatórios. A necessidade de obediência as regulamentações deve se articular a flexibilização das mesmas, como forma de ampliar a competividade do país na atração do capital financeiro, as custas, em muitos casos, da ampliação das condições de precarização do trabalho e das desigualdades.

A preocupação para a criação de um ambiente de negócios seguros é também vista no ativismo da instituição com relação à necessidade de uma nova regulação para o caso dos distratos[46]. Embora a legislação do setor previsse a irrevogabilidade dos contratos, muitos dos compradores conseguiram na justiça seu o direito de rescisão de contratos. Na perspectiva da associação, essas situações consolidam um cenário de muita insegurança jurídica. A atual demanda da instituição é a edição de uma medida provisória que assegure a retenção de até 50% dos valores pagos pelos adquirentes, a ser aplicada também nos casos de inadimplência[47].

A ampliação dos distratos teve enorme peso na queda das projeções de resultados feitas pelas companhias de capital aberto, pressionando inclusive a modificação das normas de contabilidade, reguladas por instituição internacional[48]. Com a nova regulação, as empresas só poderão contabilizar as vendas no momento da entrega das chaves, e não mais ao longo de todo o processo como era estabelecido anteriormente. Tal medida afetou de maneira imediata os balanços financeiros das empresas, impactando no sucesso de seus resultados trimestrais. A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), entretanto, recomendou que as empresas permanecessem

[45] Entrevista realizada em janeiro de 2017.
[46] Trata-se da rescisão de unidades compradas ainda em planta.
[47] http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,medida-provisoria-dos-distratos-preve-regra-para-inadimplentes,70001920035?utm_campaign=website
[48] Comitê De Interpretação De Normas Contábeis (IFRIC).

fazendo sua contabilidade da maneira tradicional, mostrando proximidade aos interesses da ABRAINC. A articulação da ABRAINC com o capital financeiro acaba por aproximá-la como instituição de vários outros órgãos e associações relacionadas aos processos de regulação financeira, atuando em diversas oportunidades de maneira conjunta com a CVM e a Associação Brasileira das Companhias Abertas (ABRASCA).

A importância de articulação com o capital financeiro sob novas formas ganha importância ainda maior no contexto de redução na disponibilidade de crédito imobiliário, quando a ABRAINC passa a ter papel central na discussão de alternativas de financiamento, promovendo eventos e debates em torno da regulamentação de novos instrumentos financeiros, como é o caso recente da Letra Imobiliária Garantida (LIG), regulamentada e disseminada como importante promessa para o setor.

Em paralelo a sua atuação na esfera Nacional, a associação teve participação ativa em importantes debates na escala dos dois maiores polos metropolitanos – São Paulo e Rio, onde ainda está concentrada importante produção das empresas associadas. Nessa escala, a ação da ABRAINC esteve focada em pressionar a desburocratização visando a aceleração dos processos de aprovação junto às prefeituras municipais e concessionárias como a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB).

A aceleração dos processos de aprovação tornou-se uma questão central na viabilização de operações muito complexas, deslocando inclusive a atuação da instituição em prol do Planejamento Urbano. A escala e complexidade de grande parte dos empreendimentos imobiliários das empresas representadas na associação, que apareceu em várias situações como aspecto limitante a necessidade de aceleração da reprodução do capital imposta pelos investidores, passou a ser vista como questão chave a ser tratada pela entidade. A recorrente localização dos grandes empreendimentos em áreas industriais implicou em grandes condicionantes na aprovação associados a problemas de contaminação, e impôs a crescente participação das empresas nos processos de "renovação urbana". Pode-se afirmar que o nível de centralização do capital desses agentes vem impulsionando fortemente o redesenho dos instrumentos de planejamento, com o crescente protagonismo dos agentes privados na elaboração dos planos, na sua viabilização econômica, e na própria gestão dos espaços livres através, principalmente através de parcerias público-privadas.

Após importante associação do empresariado da construção ao Programa habitacional elaborado nos Governos Lula e Dilma, chama atenção o apoio formal da instituição à PEC 241, responsável por substancial corte de investimentos públicos para os próximos 20 anos. Em nome de uma "responsabilidade fiscal para reconstruir o Brasil"[49], os pronunciamentos oficiais da ABRAINC ilustram com clareza, como visto em outros setores, a ruptura com o pacto "desenvolvimentista" da esquerda. O papel do empresariado na produção renovada de consensos aglutinadores nos faz lembrar

[49] Como declarou em manifesto disponível em seu site: https://www.abrainc.org.br/abrainc/2016/10/10/manifesto-responsabilidade-fiscal-para-reconstruir-o-brasil/?hilite=%27pec%27%2C%27241%27

que a hegemonia não se constitui exclusivamente na esfera econômica, tendo a ideologia um papel essencial.

A observação crítica do conjunto de ações da ABRAINC permite visualizar um quadro bastante amplo das frentes que a instituição vem encampando. A aparente diversidade das ações tende a convergir no sentido de atendimento das demandas das grandes incorporadoras, que se apresentam como unidades (mais consolidadas ou flexíveis) de centralização do capital subordinadas aos interesses de um capital financeiro. Como parte dessa racionalidade, estratégias gerais desse capital centralizado, como a aceleração da rotação do capital, a garantia de segurança jurídica e a ampliação contínua dos ganhos, tomam a forma de ações bastante específicas[50], que analisadas como um todo parecem estar bastante articuladas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A consolidação da ABRAINC só pode ser entendida no contexto de importantes transformações verificadas no setor a partir da primeira metade do século XXI. A reestruturação imobiliária aqui discutida deve ser compreendida como parte de um processo geral de crescente domínio das finanças na reestruturação capitalista.

Nesse cenário, as grandes incorporadoras são uma representação clara do processo mais geral de centralização do capital. Seu acelerado crescimento articulado a permanência de formas flexíveis de produção ao mesmo tempo em que revelam a profunda subordinação do setor às finanças, potencializam a obtenção de maiores ganhos via produção do espaço. A expansão da atuação dessas incorporadoras em escala nacional e sua profunda articulação com o capital financeiro expõem os limites do caráter regional da ação política das instituições que até recentemente representavam o setor. A fragmentação regional das mesmas se mostra insuficiente para representar os novos interesses postos pela consolidação de grandes incorporadoras nacionais.

A aliança com o capital financeiro parece impor ao setor imobiliário a necessidade de uma capa de modernidade, superando sua suposta condição de atraso. Esse esforço de modernização, tão bem conduzido pela instituição que agrega as empresas dominantes do setor, tende a encobrir a permanência e ampliação de práticas antigas, que asseguram os crescentes ganhos requeridos pelo capital financeiro. O exame da ação da ABRAINC permite revelar essas permanências. Respondendo por uma lógica mais financeira que industrial, a preocupação da entidade recai principalmente sobre o custo dos financiamentos e ampliação da rentabilidade dos negócios, vinculados em grande media a captura do fundo público desvalorizado. Toma ainda centralidade sua atuação sobre as relações de trabalho. A manutenção de condições de exploração dos trabalhadores do setor deve ser protegida por novos regulamentos jurídicos, que imponham máxima legalidade.

[50] Abrangendo a totalidade das possíveis ações dos empresários em defesa de seus interesses descritas por Mancuso (2007).

Como resultado de ação em diversas frentes, a ação política da instituição consolida-se na costura de diversas escala e formas, assegurando a aceleração da reprodução do capital e dando legalidade à produção de cidade sob formas cada vez mais privatizadas. Cabe ainda ressaltar que a ação da instituição se estende também a produção ideológica, legitimando a racionalidade de investimentos crescentes na cidade e ressaltando o Planejamento Urbano como coroamento dos interesses públicos e privados. No curso da crise, a sustentação da austeridade, tão demandada pelo capital internacional, se sobrepõe ao discurso dos investimentos, revelando de maneira ainda mais clara o forte alinhamento da instituição com o capital financeiro internacional.

REFERÊNCIAS

ABRAINC. *Perfil Institucional.* São Paulo, 2016. Disponível em : http://abrainc.org.br/wp-content/uploads/2017/01/Perfil_ABRAINC_V7.pdf , 2016.

ABRAINC. Por dentro da ABRAINC. 1 de setembro de 2013. Disponível em: https://www.abrainc.org.br/abrainc/2013/09/01/por-dentro-da-abrainc/attachment/pordentrodaabrainc/ Acessado em 15 de janeiro de 2018.

ABRAINC; FGV Projetos (2014). Impacto dos investimentos em habitação sobre a economia no Brasil. Março de 2014. Disponível em: https://abrainc.org.br/wp-content/uploads/2014/06/Estudo-FGV-completo-Evento-Abrainc.pdf

ABRAINC; FIPEZAP (2017). Cadeia de valor e importância socioeconômica da incorporação imobiliária no Brasil. Relatório completo. Disponível em: https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2018/03/Cadeia-de-Valor-03-2018.pdf. Acessado em 01 de março de 2017. São Paulo.

ARANTES, Pedro; FIX, Mariana. Minha casa minha vida, o pacote habitacional de Lula. *Correio da Cidadania*, v. 30. 2009.

CAMPOS, Pedro. (2014). *Estranhas catedrais: as empreiteiras brasileiras e a ditadura civil-militar, 1964-1988*. Editora da UFF, 2014.

CHEETHAM Rosemong. El sector privado de la construcción: patrón de dominación. In EURE. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales. Oct 1;1(3):125. 1971

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

GOTTDIENER, Mark. *A produção social do espaço urbano.* 2. ed. São Paulo: Edusp, 1997.

JARAMILLO, Samuel. “Las formas de producción del espacio construido en Bogotá”. In: PRADILLA, Emilio. (org.) *Ensayos sobre el problema de la vivienda en México.* Cidade do México: Latina UNAM, pp. 149 – 212, 1982.

LORRAIN, Dominique. La main discrète: La finance globale dans la ville. *In Revue française de science politique*, vol. 61,(6), 1097-1122. doi:10.3917/rfsp.616.1097, 2011.

LOVERA, Alberto. El capital inmobiliario y constructor y la producción de la ciudad en América Latina. In : VELÁZQUEZ, Branca Rebeca Ramirez; PRADILHA, Emílio. (orgs). Teorías sobre la ciudad em América Latina. Ciudad de Mexico: Unidad Autonoma Metropolitana, 2014.

MANCUSO, W. P. (2007) O Empresariado como ator político no Brasil: balanço da literatura e agenda de pesquisa. Revista de Sociologia e Política, n. 28, 2007.

OLIVEIRA, Francisco de. A metamorfose da Arribaçã: Fundo público e Regulação autoritária no Nordeste. In Os direitos do antivalor: A economia política da Hegemonia imperfeita. Petrópolis, RJ: Vozes, 1998.

PEREIRA, Paulo Cesar. Dinâmica imobiliária e Metropolização: a NOVA Lógica do crescimento urbano em São Paulo. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales.* Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (10). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-10.htm> [ISSN: 1138-9788]

PARLATO, Valentino. El bloque inmobiliario. *In El Despilfarro Inmobiliario.* Ed. GG. 1977

RIBEIRO, Luis Cesar Queiroz. Da propriedade fundiária ao Capital Incorporador: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Tese de Doutorado. FAU-USP. São Paulo, 1991.

ROCHA LIMA JR., João da e GREGÓRIO, Carolina. Valuation e Investimento nas Ações das Empresas de Real Estate no Brrasil: Cenário do Ciclo de captação Intensiva (2005-2007). São Paulo, 2008. Setembro, 2008, 12p. Anais do CD-ROM VIII Seminário Internacional da LARES – Latin American Real Estate Society.

ROCHA LIMA JR., João. Começar de novo: Performance adiante das empresas de real estate de capital aberto no Brasil. In XII CONFERÊNCIA INTERNACIONAL DA LARES-LATIN AMERICAN REAL ESTATE SOCIETY. São Paulo, 2012. Anais. São Paulo (Vol. 19, pp. 1-21).

ROYER, Luciana de Oliveira. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. Tese de doutorado. Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo São Paulo: USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.

SANFELICI, Daniel; HALBERT, Ludovic. Financial markets, developers and the geographies of housing in Brazil: A supply-side account. *Urban Studies*, 53(7), 1465-1485. 2016.

SMOLKA, Martin. Para uma reflexao sobre o processo de estruturação interna das cidades brasileiras: o caso do Rio de Janeiro. In Revista Espaço e Debates n.21 ano VII-Vol1. São Paulo, 1987.

TOPALOV, Christian. Les Promoteurs immobiliers: Contribution à l´analyse de la production capitaliste du logement en France. Paris : Editora Mouton, 1974.

UQBAR. Anuário Uqbar: Securitização e Financiamento Imobiliário. Publicações Uqbar: São Paulo, 2016.