

## CIDADES COMO PLATAFORMAS DE RENTABILIDADE FINANCEIRA: AS ARTICULAÇÕES ENTRE FINANCEIRIZAÇÃO, RENTISMO E PROPRIEDADE NO BRASIL<sup>1</sup>

**Bruno Leonardo Barcella<sup>2</sup>**

Universidade Federal do ABC (UFABC)  
São Bernardo do Campo, São Paulo, Brasil



**Everaldo Santos Melazzo<sup>3</sup>**

Universidade Estadual Paulista (UNESP)  
Presidente Prudente, São Paulo, Brasil



Enviado em 24 fev. 2024 | Aceito em 3 set. 2024

**Resumo:** O artigo explora o debate sobre os nexos que configuram o entrelaçamento crescente entre o processo de financeirização e o rentismo vinculado ao ambiente construído no Brasil. A análise se concentra na investigação sobre o processo de securitização do imobiliário no Brasil, via Certificados de Recebíveis Imobiliários, e a circulação do capital portador de juros pelo ambiente construído. A hipótese central abordada argumenta que o processo de securitização tende a impor uma reestruturação na relação espaço-temporal entre acumulação e produção do ambiente construído, gerando uma tendência crescente de transformação das cidades em plataformas de rentabilidades financeiras. O texto é finalizado com a análise empírica de duas cidades, que são consideradas exemplos emblemáticos do processo sob investigação.

**Palavras-Chave:** Financeirização; Rentismo; Renda da Terra; Securitização; Produção do Espaço.

### CITIES AS PLATFORMS OF FINANCIAL PROFITABILITY: THE ARTICULATIONS BETWEEN FINANCIALIZATION, RENTISM AND PROPERTY IN BRAZIL

**Abstract:** The article explores the debate on the connections that configure the increasing intertwining between the process of financialization and rentism linked to the built environment in Brazil. The analysis focuses on the investigation of the real estate securitization process in Brazil, through Real Estate Receivables Certificates, and the circulation of interest-bearing capital through the built environment. The central hypothesis addressed argues that the securitization process tends to impose a restructuring in the spatio-temporal relationship between accumulation and the production of the built environment, generating a growing tendency to transform cities into platforms for financial profitability. The text concludes with an empirical analysis of two cities, which are considered emblematic examples of the process under investigation.

**Keywords:** Financialization; Rent-seeking; Land Rent; Securitization; Production of Space.

1. O presente artigo apresenta alguns dos resultados, análises e debates presentes na tese de doutorado recentemente defendida pelo autor: BARCELLA, Bruno Leonardo Silva. *A terra sob o ritmo das finanças: do rentismo fundiário ao rentismo financeiro – a perpetuação de uma classe no centro do poder no Brasil*. 2023. 1 v. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Presidente Prudente, 2023. A pesquisa que origina esse artigo é Financiada pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), processo: 2023/12730-5. Título do projeto: ESTADO, FINANÇAS E PROPRIEDADE: a remontagem do “arcaico” rentismo com roupagens “modernas” no Brasil.

2. Doutor em Geografia, Pós-Doutorando na Universidade Federal do ABC (UFABC), Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-2979-8453>, Email: [blbarcella@gmail.com](mailto:blbarcella@gmail.com)

3. Professor na Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista (unesp), Presidente Prudente, SP, Brasil. E-mail: [e.s.melazzo@gmail.com](mailto:e.s.melazzo@gmail.com), Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-1702-7010>.

## CIUDADES COMO PLATAFORMAS DE RENTABILIDAD FINANCIERA: LAS ARTICULACIONES ENTRE FINANCIARIZACIÓN, RENTISMO Y PROPIEDAD EN BRASIL

**Resumen:** El artículo explora el debate en torno a los nexos que configuran el creciente entrelazamiento entre el proceso de financiarización y el rentismo vinculado al ambiente construido en Brasil. El análisis se centra en la investigación del proceso de titulación inmobiliaria en el país, a través de los Certificados de Recebibles Inmobiliarios (CRI), y de la circulación del capital portador de intereses por el ambiente construido. La hipótesis central sostiene que la titulación tiende a imponer una reestructuración de la relación espacio-temporal entre la acumulación y la producción del ambiente construido, generando una tendencia creciente a transformar las ciudades en plataformas de rentabilidad financiera. El texto concluye con el análisis empírico de dos ciudades consideradas ejemplos emblemáticos del proceso investigado.

**Palabras clave:** Financiarización; Rentismo; Renta de la tierra; Titulización; Producción del espacio.



### Introdução

Os fundos de investimento imobiliário (FIIs) se tornaram novamente os queridinhos do mercado de ações. Longe da “eutanásia do rentista” que Keynes imaginava, o poder de classe está cada vez mais articulado por meio dos pagamentos de rendas [...] todos se enquadram no âmbito das formas contemporâneas de busca de renda monopolista (HARVEY, 2006, p. 15-16, tradução nossa).

Tal como enunciado por Harvey (2006) no prefácio da reedição de sua clássica obra, *The Limits to Capital*, lançada originalmente em 1982, é possível identificar uma gama importante de investigadores que, seguindo seus passos, apontam um forte entrelaçamento entre o atual padrão de acumulação do capitalismo - que tem nas finanças um de seus aspectos estruturais - e a ascensão do rentismo como um de seus traços cada vez mais marcantes. Ou seja, longe da eutanásia do rentista, vista como fundamental por Keynes (2012) em sua obra, *Teoria geral do emprego, do juro e da moeda*, publicada originalmente em 1936, o rentismo ganha vitalidade, novas formas e novos conteúdos a partir das condições geradas pelo processo de financeirização em expansão.

As investigações que buscam problematizar e entender tal processo no atual quadro histórico têm, desde as últimas duas décadas, ganhado relevância (BRAGA, 1997; CHESNAIS, 2016; AALBERS, 2008; 2016; 2019; LAPAVITSAS, 2009; 2013; HARVEY, 2011; RODRIGUES, SANTOS e TELES, 2016; CHRISTOPHERS, 2020) e sido vítimas, até mesmo, de certos “modismos” (LAPAVITSAS, 2011). Porém, seu poder analítico não pode ser negado, uma vez que “a ascensão das finanças tem sido baseada em uma alteração radical do sistema monetário da acumulação capitalista, tanto internacional quanto nacionalmente”, indicando que a financeirização se trata de uma “transformação estrutural do capitalismo contemporâneo” (LAPAVITSAS, 2013, p. 9-10, tradução nossa).

Diante disto, muitos são os pesquisadores, em escala mundial, que se dedicam a entender tal processo nos mais variados setores da economia, desde aqueles ligados à produção industrial, passando pelos da tecnologia, educação, saúde e moradia, chegando à condução das políticas econômicas e políticas públicas diversas conduzidas pelos mais diferentes Governos (LAVINAS e GENTIL, 2018; GABOR, 2020; 2021), demonstrando como as lógicas, instrumentos e mecanismos típicos das finanças têm penetrado na condução dos Estados (AALBERS, 2022), desde países

considerados de capitalismo central, até países historicamente considerados de capitalismo periférico, cada qual com suas particularidades e singularidades.

O entrelaçamento entre a financeirização e o rentismo é colocado, contemporaneamente, no cerne do debate. Christophers (2020) ao buscar avançar na relação combinada entre finanças e rentismo, afirma que a financeirização pode ser considerada a vanguarda da transformação econômica do neoliberalismo, mas na verdade, esse processo geral pode ser entendido também como uma “*rentierization*”, segundo o autor, processo já alertado anteriormente por Harvey (2006). Ou seja, os lucros agora assumem cada vez mais a forma de rendas aceleradas, como as financeiras, em vez de serem gerados a partir do comércio ou da produção de mercadorias.

A atual transformação do capitalismo é caracterizada por um retorno pleno e pela proliferação de formas de renda (CHRISTOPHERS, 2020). Um forte caráter rentista passa a ser constitutivo do processo de acumulação ao invés de ser considerado um “pecado contra a acumulação”, como foi interpretado pela Economia Política em seu início (PAULANI, 2016).

Resumindo, se quiséssemos definir de modo sumário o regime de acumulação contemporâneo, que arrasta consigo seu modo específico de regulação, talvez pudéssemos dizer que se trata de um capitalismo dominado pela finança, onde a acumulação se dá sob os imperativos da propriedade mais do que da produção e propriedade que é cada vez mais de capital fictício do que de meios de produção, um capitalismo, portanto, essencialmente rentista, onde o capital cada vez mais tem por argumento nomes, ao invés de terrenos e aparatos produtivos, enquanto os meios de produção revelam a importância cada vez maior dos ativos intangíveis, ao invés do trabalho vivo e do trabalho morto (PAULANI, 2016, p. 533).

Portanto, o capitalismo financeiro baseado agora e cada vez mais na apropriação de rendas diversas constitui-se em um sistema econômico para além da relação entre renda e rentismo.

Não apenas dominado por rendas e rentistas, mas, em um sentido muito mais profundo, substancialmente sustentado e organizado em torno dos ativos que geram essas rendas e sustentam esses rentistas [...] um modo de organização econômica no qual o sucesso é baseado principalmente no que você controla, não no que você faz - o balanço patrimonial é tudo. Os ativos mantidos nos balanços patrimoniais das famílias e, especialmente, das empresas, são os blocos básicos do capitalismo rentista (CHRISTOPHER, 2020, p. 20, tradução nossa).

A financeirização representa, assim, em uma primeira e mais ampla aproximação, um vetor de mudança estrutural nos fundamentos cotidianos das diversas economias nacionais (CHRISTOPHERS, 2020), sob forte influência dos progressivos movimentos do processo de neoliberalização que se desenham, como não poderia deixar de sê-lo, de forma espacialmente desigual pelo mundo (JESSOP, 2001; PECK, 2010; PECK, THEODORE e BRENNER, 2012; BARCELLOS DE SOUZA, 2013; BRANDÃO, 2018; BRANDÃO e SOUZA, 2018). Mais ainda, a financeirização enquanto um processo paulatino e progressivo resulta em uma verdadeira reestruturação das relações entre Estado, capital produtivo, capital financeiro, trabalhadores (LAPAVITSAS, 2013) e, tal como será objeto deste artigo, também entre estes e proprietários fundiários e imobiliários (BARCELLA, 2023; 2024) na medida em que suas mercadorias, a terra e um amplo conjunto de bens edificados, passam a representar uma frente de novos negócios e, sobretudo, de fluxos de rentabilidade que combinam rendas da terra, lucros de incorporação e juros.

As investigações sobre a relação triádica entre finanças, propriedade e rentismo ganharam força, principalmente nas análises a respeito da financeirização da produção do ambiente construído. Tal relação se configurou como “lócus” privilegiado do rentismo de propriedade entrelaçado ao

financeiro e colocando os rentistas de volta a uma posição histórica de poder econômico e social (CHRISTOPHER, 2020).

Tal processo está diretamente ligado desde a financeirização da produção e circulação do imobiliário no geral, prédios comerciais, escritórios, *shopping* centers, estádios e ginásios esportivos até grandes operações de reforma urbana, passando pela financeirização de infraestrutura como sistema de abastecimento de água, concessões rodoviárias, setor energético (CHRISTOPHERS, 2020; RUFINO, 2021; STROHER et. al., 2022), alcançando a produção da moradia, ou seja, da habitação, meio de reprodução básico da vida social (AALBERS, 2008, 2016, 2019; AALBERS e CHRISTOPHERS, 2014; WAINWRIGHT, 2015; SANTOS, 2019, dentre outros) e, em um sentido mais amplo, alcançando de fato a “colonização da terra pelas finanças” (ROLNIK, 2017).

Em síntese, as análises e debates das relações entre Estado e finanças, propriedade e rentismo ganham força, principalmente através da análise a respeito da financeirização da produção do ambiente construído frente à tendência e/ou o poder de a terra e a habitação serem tratadas como ativos financeiros (HARVEY, 2006; HAILA 1988 e 1990) no atual contexto histórico.

Do ponto de vista teórico os desafios expõem a necessidade de identificar os vínculos entre uma lógica de produzir rendas futuras, através de papéis que circulam no mercado financeiro e as formas de produção e consumo da habitação, em última instância da própria produção das cidades (HARVEY, [1982] 2006; HAILA, 1988), além de analisar o quanto o ambiente construído e, em particular, a propriedade passam a ser um campo aberto à circulação do capital portador de juros (HARVEY, [1982] 2006; HAILA, 1989), o que “consiste na dominação do poder social da terra pelo poder social do dinheiro” (PAULANI, 2016, p. 528), contribuindo para a “transformação gradual das cidades em espaços abstratos, concebidos como feixes de ativos geradores de renda” (KLINK, 2022, p. 21), tornando-as “plataformas de rentabilidade financeira” (BARCELLA, 2023, p. 430).

É a partir deste conjunto de questões que o presente artigo se insere neste campo de investigações analisando um instrumento financeiro específico que encontra na propriedade seus lastros de rentabilidade – configurando o denominado processo de securitização do imobiliário, que no Brasil é operacionalizado pelos Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Contribuir para este debate e avançar nestas investigações, com o olhar para a realidade brasileira, é um dos principais objetivos deste artigo que se encontra organizado em mais duas partes, além desta introdução e das considerações finais. Na segunda, constrói-se a ideia central e mais ampla da transformação das cidades em “plataformas de rentabilidade financeira” a partir da articulação entre a ação do Estado, das finanças e da propriedade e, na terceira, a partir da análise do particular processo de securitização imobiliária no Brasil elabora-se a concepção de uma articulação tempo-espaço específica e dedicada à circulação do capital portador de juros pelo ambiente construído. Por fim, em suas Considerações Finais são elencados alguns pontos necessários para pensarmos os processos econômicos e urbanos contemporâneos encampados pelo entrelaçamento entre finanças, propriedade e rentismo, que tomam a cidade e a produção do ambiente construído como instâncias fundamentais ao contínuo processo de acumulação, além de realizar uma provocação frente a mudanças e movimentos recentes que se desenrolam no tema em debate.

### Estado, finanças e propriedade: a transformação das cidades em plataformas de rentabilidade financeira como forma de um “novo” rentismo no Brasil

A relação triádica entre Estado, finanças e propriedade (fundiária e imobiliária) tem imposto novos desafios analíticos que demandam investigações que vão além da compreensão sobre quais são os espaços produzidos pelas finanças, mas, também, quais os papéis que estes espaços

possuem para as finanças e quais suas consequências (KLINK, 2022). Portanto, não basta mais somente olharmos para produção material do espaço a partir das dinâmicas imbricadas entre esfera financeira e imobiliária, mas sim o que as finanças fazem do ambiente construído já produzido e, por consequência, das cidades (BARCELLA, 2022; 2023).

Olhe para o horizonte da cidade de Nova York e pense nos fluxos necessários para **sustentá-la ao longo do tempo**. O fluxo mais importante é o **do valor percorrendo todos aqueles prédios na forma de serviço de dívida (antivalor) e rendimentos geração ou apropriação do valor**. Fluxos de valor, como discutimos anteriormente, são imateriais, porém, objetivos. São invisíveis a olho nu. Mas vá a Detroit ou Havana para ver o que acontece com o meio ambiente construído quando o valor cessa de fluir. A paisagem urbana abandonada está lá para todos verem (HARVEY, 2017, p. 144, grifo do autor).

No trecho citado, publicado em “A loucura da razão econômica”, de 2017, Harvey resume, em boa medida, como entende a relação entre o ambiente construído e seu papel na circulação do valor através da circulação do capital portador de juros via instrumentos que permitem a interconexão entre o financiamento, capital portador de juros e rentismo, principalmente, aqueles que permitem a circulação de dívidas ancoradas na materialidade do ambiente construído, a partir da propriedade.

A necessária circulação é tão fundamental que o ambiente construído que perde essa capacidade é um ambiente construído que tende a se tornar obsoleto e disfuncional para acumulação e, por consequência, tende a ser abandonado e passa por rápidos processos de obsolescência, pois tais fluxos são justamente o que o sustentam “ao longo do tempo” (HARVEY, 1978; 2017).

A conexão entre o capital financeiro e a produção do ambiente construído não é algo recente e o que necessário investigar são as novas dinâmicas e manifestações dessa relação. Estas estão intimamente conectadas com a compreensão de uma transformação gradual na função tradicional desempenhada pelo setor financeiro (que é a instância onde o capital portador de juros é operado), deixando de ser apenas um mediador da produção e do consumo do ambiente construído (HARVEY, 1982; TOPALOV, 1979; PRADILLA, 2009 etc.), em detrimento de uma crescente tendência e poder de tomar a propriedade imobiliária como um ativo mobiliário, análogo a um ativo financeiro (HARVEY, 1982; HAILA, 1988, 2016; PAULANI, 2016; FIX e PAULANI, 2019), capaz de ser lastro para operações de rentabilidade financeira (BARCELLA, 2023; 2024a; 2024b).

Tal movimento só é possível em função da operacionalização de novos instrumentos e produtos que são característicos do processo de expansão da esfera financeira sobre os mercados. No caso em específico, a atenção se volta a um deles, o da securitização, instrumento que possui a capacidade de criação de títulos mobiliários lastreados em propriedade imobiliárias de distintos tipos, inclusive e principalmente a habitacional (GOTHAM, 2009; ABREU, 2019; MELAZZO et. al., 2021; BARCELLA, 2022; 2023).

É diante desta reestruturação da relação entre ambiente construído e capital portador de juros que se torna possível compreender a cidade e seus espaços materiais como um campo cada vez mais aberto para a circulação deste capital (HARVEY, 1982; HAILA, 1989; PAULANI, 2016), que por meio de títulos e ativos mobiliários, se valoriza no tempo sem necessariamente produzir materialidade (HARVEY, 2017), contribuindo para a transformação gradual das cidades em espaços concebidos como conjuntos de ativos que geram renda (KLINK, 2022; BARCELLA, 2023; 2024a).

Tal singularidade impõe o desafio de compreender os novos conteúdos sobre a relação espaço-tempo no processo de acumulação via produção do espaço, na medida em que a criação e comercialização destes títulos financeiros têm transformado, de forma paulatina, a cidade e sua materialidade em uma plataforma de rentabilidades financeiras no tempo. É a partir deste prisma

analítico que, Barcella (2023; 2024a), desenvolveu a noção das chamadas “cidades como plataformas de rentabilidades financeiras”.

A cidade como plataforma de rentabilidade financeira se trata de uma nova forma e desenho da clássica relação entre proprietários e circuitos produtivos, é a lógica do rentismo que se perpetua no cerne do processo de acumulação, agora com “roupagens modernas” e sofisticadas. É exatamente por estes motivos que o debate sobre a renda da terra e as suas relações com os mercados de títulos financeiros de base imobiliária possuem centralidade no atual momento histórico (BARCELLA, 2023, p. 421).

A partir de tal perspectiva emerge a importância de se entender a dinâmica do mercado de títulos de dívidas imobiliárias securitizadas no Brasil, não olhando somente para sua capacidade de geração de *funding* para produção imobiliária, mas para necessidade de se compreender como o processo de securitização se alinha com uma estrutura geral de reprodução do capitalismo no Brasil cada vez mais articulado às intempéries de um capitalismo financeirizado, fortemente entrelaçado ao rentismo. Em síntese, em que medida os caminhos, intensidades, modulações e trajetórias de tal processo recente confluem para a criação de um instrumento realmente capaz de gerar *funding* para o financiamento imobiliário ou se trata da construção de mais um canal de possibilidade de rentismo, característico da trajetória econômica brasileira<sup>4</sup>?

A securitização do imobiliário e da habitação se trata, em última instância, de um instrumento e técnica que encontra na propriedade, imobiliária e fundiária, uma oportunidade rentável frente a um capitalismo cada vez mais marcado por características rentistas; é a representação máxima da aliança entre proprietários e capitalistas, entre propriedade e finanças, é a captura total da propriedade pelos circuitos de acumulação e o fim da clássica ideia de propriedade da terra como empecilho a reprodução do capital (PAULANI, 2016; BARCELLA, 2023).

Segundo Autor (2023), a partir de sua recente trajetória de pouco mais de duas décadas, a securitização imobiliária, no Brasil, pode ser considerada um instrumento financeiro que busca preencher e fazer parte de um arcabouço de mecanismos e produtos que oferecem um alargamento dos contextos que possibilitam o rentismo financeiro, traço marcante da atual organização econômica.

A securitização imobiliária representada pelos CRIs no Brasil, busca por meio da vinculação direta de dívidas imobiliárias a expectativas de rentabilidades financeiras, criar e estreitar os vínculos cada vez mais presentes entre a renda da terra e os mercados de capitais. Se trata, portanto, da busca pela mobilização da propriedade como um ativo análogo a um ativo financeiro.

Compreender a transformação da cidade em plataforma de rentabilidade financeira baseado na circulação do capital portador de juros pelo ambiente construído é se debruçar diretamente na relação espaço-tempo da acumulação via securitização, é entender como a securitização permite um contínuo processo de acumulação do capital baseado em rendas auferidas no tempo, sem necessariamente produzir uma nova materialidade ou que a produza para tal fim específico, ou seja, auferir um maior volume de rendas.

Se trata de avaliar as conexões internas entre agentes econômicos que “organizam a circulação de capital portador de juros e a formação de capital fixo”, na medida em que estas conexões “tornam-se mais fortes e mais complexas com o passar do tempo” (HARVEY, 2017, p. 148), é olhar diretamente

<sup>4</sup> Em linhas gerais, Aalbers (2018), afirma que a propriedade cada vez mais financeirizada não apenas vincula o acesso a habitação ao endividamento que por sua vez alimenta os circuitos rentistas financeiros, baseados na remuneração de títulos securitizados, em muitos países, com a falsa premissa de facilitar o acesso a habitação, mas na prática é um aumento dos preços da habitação e um acesso a habitação ainda mais dificultado.

para relação entre a fixidez espacial do ambiente construído e fluxos de circulação de capital portador de juros (GOTAHM, 2009; HARVEY, 2017).

A financeirização via seus instrumentos, no caso aqui em debate, a securitização, buscam a aceleração do tempo de rotação para acumulação do capital, possibilitando que haja a continuidade da acumulação de capital via exacerbação da lógica do capital portador de juros (BRAGA, 1997), sem a necessidade da aniquilação do espaço pelo tempo, ou seja, sem que seja necessária a destruição daquela materialidade para produção de uma nova. Se trata, em última instância e também, de ajuste espaço-temporal tal como elaborado por Harvey (2017).

### O espaço-tempo da securitização e a circulação do capital portador de juros pelo ambiente construído

Compreender a ideia de absorção de excedentes de capital pelo ambiente construído como forma de superação momentânea de crises e continuidade no processo de acumulação, é central para compreender a concepção do ajustes espaço-temporal contido na obra de Harvey.

A aplicação em capital fixo, do tipo especial, particularmente do meio ambiente construído, pode ser um alívio temporário para os problemas de superacumulação e amenizar a tensão em momentos de crise (HARVEY, 1982; 2017).

É fascinante notar como considerações que derivam do espaço e do tempo da circulação de valor convergem para a circulação de capital portador de juros como o principal agente de impulsão da continuidade da acumulação de capital (HARVEY, 2017, p. 150).

Porém, uma vez aplicado em determinados ambientes construídos, “o capital precisa continuar a circular naqueles espaços e evitar de se deslocar para outros até que o valor embutido no capital fixo seja resgatado”, esse resgate pode ser por meio do uso ou venda (HARVEY, 2017, p. 150).

Assim, chegamos a uma contradição. Para superar as barreiras espaciais e aniquilar o espaço com o tempo, são criadas estruturas espaciais que, por sua vez, atuam como barreiras para uma acumulação posterior. [...] O capital se representa na forma de uma paisagem física criada à sua imagem, criada como valores de uso para aumentar a acumulação progressiva de capital. A paisagem geográfica resultante é a coroa do desenvolvimento capitalista passado. Mas, ao mesmo tempo, ela expressa o poder do trabalho morto sobre o trabalho vivo e, como tal, aprisiona e inibe o processo de acumulação dentro de um conjunto específico de restrições físicas [...] O desenvolvimento capitalista, portanto, precisa negociar uma linha tênue. Um caminho entre a preservação dos valores de troca dos investimentos de capital passados no ambiente construído e a destruição do valor desses investimentos para abrir espaço para uma nova acumulação. No capitalismo, há, então, uma luta perpétua em que o capital constrói uma paisagem física adequada à sua própria condição em um momento específico no tempo, apenas para ter que destruí-la, geralmente no curso de uma crise, em um momento subsequente. O fluxo temporal e geográfico de investimentos no ambiente construído só pode ser compreendido em termos desse processo (HARVEY, 1978, p.123-124, tradução nossa).

Entretanto, o mesmo Harvey (1974, 1978, 1982) ressalta a “tendência perpetua” que a lógica capitalista possui de tentar conceber e se apropriar do valor sem produzi-lo. É essa, de fato, a contradição central da forma de financiamento do capitalismo. Diante disso, “as manifestações tangíveis dessa contradição central se destacam nas paisagens urbanas das nações capitalistas avançadas” (HARVEY, 1974, p. 254, tradução nossa).

Essa “tendência perpetua” citada por Harvey (1974), pode ser vista materializada na relação entre a securitização e o ambiente construído no âmbito da circulação do valor. A relação espaço-temporal promovida pela financeirização, via seus instrumentos e mecanismos, no caso aqui em debate a securitização do imobiliário, possui a capacidade de produzir uma coordenação cada vez

mais complexa da circulação do ambiente construído. Sua transformação em um campo aberto à circulação do capital portador de juros propicia justamente essa complexificação da circulação do valor, produzindo uma nova relação espaço-temporal (BARCELLA, 2023; 2024).

Ao recorrermos a um exemplo empírico concreto é possível avançar nesta análise e, como já mencionado neste texto, a securitização é o instrumento privilegiado para o acontecer do processo que estamos chamando a atenção. No caso do Brasil, a securitização do imobiliário acontece via Certificados de Recebíveis Imobiliários, os CRIs, em síntese, tais certificados possuem a capacidade de criar papéis lastreados nas dívidas imobiliárias de financiamentos habitacionais.

Tais dívidas imobiliárias, que representam fluxos de rendimentos periódicos de até três décadas desde o momento em que foram emitidos os títulos até a data de seus respectivos vencimentos, permitindo que investidores que comprem tais títulos adquiram os direitos de recebíveis no futuro, amalgamam rendas e lucros de incorporação aos juros embutidos em cada financiamento.

A noção de cidades como plataformas de rentabilidades financeiras é construída por Barcella (2023; 2024) com o objetivo de demonstrar como, no Brasil, o Estado mobilizou seus instrumentos e instituições para garantir a criação, modelação e decolagem do mercado de títulos financeiros securitizados, mais especificamente títulos de dívidas imobiliárias, o mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Em síntese, o CRI pertence aos chamados instrumentos de securitização do imobiliário (ROYER, 2009; 2014; BOTELHO, 2007; ROLNIK, 2015; ABREU, 2019). A criação e regulamentação deste produto financeiro foi prevista e instituída na estruturação do arcabouço jurídico-institucional do SFI (Sistema Financeiro Imobiliário), em 1997, Lei nº9514/97 (BRASIL, 1997).

O principal desta análise consiste na problematização que considera que o Estado atuou de forma a garantir, com a securitização, uma conjuntura não somente de expansão do crédito e de produção imobiliária, mas sobretudo, de perpetuação das garantias de reprodução de um circuito rentista historicamente consolidado no Brasil que sempre encontrou na propriedade fundiária seu “locus” de rentabilidade, status político e poder de classe, reserva de valor e agora, um ativo financeiro (MELAZZO, 2019) capaz de sustentar por anos a circulação de capital portador de juros pelo ambiente construído, sem necessariamente produzi-lo (BARCELLA, 2023; 2024).

Em suma, **tais instrumentos financeiros criam cadeias de circulação de capital portador de juros, permitindo que tais capitais circulem pelo ambiente construído se valorizando sem a necessidade de se produzir novas materialidades**, assim como elucidado por Harvey (2017).

O comércio de títulos de dívida torna-se um elemento ativo no sistema financeiro. Isso cria maior liquidez e ajuda a contornar os entraves à circulação contínua que são criados por capitais com tempos de rotação radicalmente diferentes. **O dinheiro pode continuar a circular suavemente, ainda que a produção de mercadorias seja desajeitadamente irregular e frequentemente descontínua.** É isso o que faz do sistema de crédito um elemento tão especial em um modo de produção capitalista, diferenciando-o de todas as construções anteriores (HARVEY, 2017, p. 85-86, grifo do autor).

É por este prisma analítico, então, que é possível compreender a criação e comercialização de títulos financeiros de base imobiliária como um mecanismo que busca reestruturar a relação espaço-temporal da produção do ambiente construído e, por consequência, da própria cidade como plataforma de rentabilidade.

Para elucidar tal ideia, tomaremos um exemplo empírico deste processo. A **Tabela 1** apresenta as informações referentes aos anos de vencimentos dos termos de securitização aqui sob análise,

ou seja, demonstra até quando as dívidas de financiamentos habitacionais securitizadas pela Caixa Econômica Federal (CEF), principal instituição financeira cedente de crédito imobiliário no Brasil, e principal instituição financeira emissora de títulos de crédito imobiliário entre 2011 e 2016 (BARCELLA, 2023; ABREU et. al., 2024), permanecem alimentando um circuito de rentabilidade financeira lastreados nas dívidas destas propriedades.

Entre os anos de 2011 e 2016 a CEF foi responsável pela originarção dos maiores montantes financeiros de títulos securitizados no Brasil. Estas emissões foram responsáveis por promover uma inflexão inédita no mercado de ativos imobiliários, tal participação resultou em uma maior relevância aos títulos em financiamentos imobiliários, que até aquele momento possuíam uma posição secundária no conjunto das emissões de CRI (BARCELLA, 2023, p. 329).

Após o ano de 2016, a CEF não realizou mais nenhuma emissão de CRIs, tal fato se deve a recondução das estratégias econômicas do Estado brasileiro, pós-golpe de Estado de 2016, em favor de uma “agenda econômica que combinou o aprofundamento do neoliberalismo e da austeridade” (MIOTO, 2022, p. 25) e retirou as agências e instituições estatais do centro dos processos econômicos em favor de um “livre mercado”.

A partir dos dados é possível observar que os termos de securitização se configuram como instrumentos que permitem uma circulação do valor pelo ambiente construído, ao se derivar do capital portador de juros, por longos períodos, na medida em que o termo com o menor ciclo de rentabilidade analisado é a emissão de 2011, prevista para ser vencida em dezembro de 2022, ou seja, se tratou de um período de pouco mais de uma década em que possibilitou a continua circulação do valor em um ambiente construído já produzido, sem necessariamente produzir alguma nova materialidade, ademais, essa circulação alimentou uma cadeia rentista que obteve rendimentos por mais de uma década a partir de uma materialidade já produzida.

**Tabela 1** - Emissões de CRIs da CEF: relação entre o ano emitido e o ano de vencimento do termo, Brasil (2011-2016)

| Ano da emissão | Série                 | Data do vencimento |
|----------------|-----------------------|--------------------|
| 2011           | Série 32 <sup>5</sup> | 10/12/2022         |
| 2014           | Série 110 e 111       | 10/07/2028         |
| 2015           | Série 123 e 124       | 01/09/2035         |
| 2016           | Série 265             | 10/04/2031         |
| 2016           | Série 266             | 10/06/2040         |
| 2016           | Série 276             | 10/10/2031         |
| 2016           | Série 277             | 10/10/2051         |

Fonte: Emissões da CEF registradas na CMV. 2011-2016  
Organização: do autor

<sup>5</sup> A emissão de 2011 série 31 teve seu termo vencido em 2019, por conta disso, escolhemos não trazê-la para análise, na medida em que queremos demonstrar como tais emissões mesmo tendo acontecidas a alguns anos, elas ainda estão permitindo a plena circulação do valor pelo ambiente construído.

Tal constatação se adensa ao analisarmos as demais emissões e verificar que passaram a permitir um tempo de circulação do capital portador de juros pelo ambiente construído ainda maior. A título de exemplo, tomemos a emissão da Série 277 de 2016 que possui sua data de vencimento em 2051, ou seja, irá alimentar rendimentos financeiros por 35 anos a seus investidores.

Desta forma, podemos entender a securitização de dívidas imobiliárias, em particular aquelas diretamente relacionadas às dívidas habitacionais, como um mecanismo desenvolvido para alterar de forma estrutural a relação espaço-temporal relativa à conexão entre a produção do ambiente construído, o capital portador de juros e o contínuo processo de acumulação. É a partir da criação e comercialização destes títulos financeiros que passa a existir a capacidade de circular o valor pelo ambiente construído, mesmo sem necessariamente estar constantemente produzindo-o (BARCELLA, 2023; 2024b).

Portanto, a securitização de dívidas imobiliárias ajuda a contornar os entraves à circulação contínua, permitindo que o capital continue “a circular suavemente, ainda que a produção de mercadorias seja desajeitadamente irregular e frequentemente descontínua” (HARVEY, 2017, p. 86).

É diante desta constatação que chamamos a atenção para uma análise que avance para além dos movimentos de expansões e contrações relativos a geografia da securitização no tempo, ou seja, que constate somente se aumentaram ou diminuíram os volumes absolutos e alcances espaciais ano a ano, mas sim, como a articulação destes títulos ocorre ao longo do tempo, observando como as formas contratuais permitem a coexistência e a articulação entre as emissões de diferentes anos de lançamento.

É essa coexistência de tempos e a articulação dos tempos de rentabilidades e estratégias de criação de portfólios que tendem a tornar as cidades, cada vez mais, em plataformas de rentabilidades financeiras (BARCELLA, 2023; 2024a; 2024b). É diante desta ideia que chamamos a atenção para **Figura 1**, nela estão expostos os mapas sínteses da cidade de São Paulo e Ribeirão Preto. Tais mapas apresentam todos os imóveis que possuem dívidas securitizadas ativas, e permitem que estes títulos coexistam ao mesmo tempo na mesma cidade.

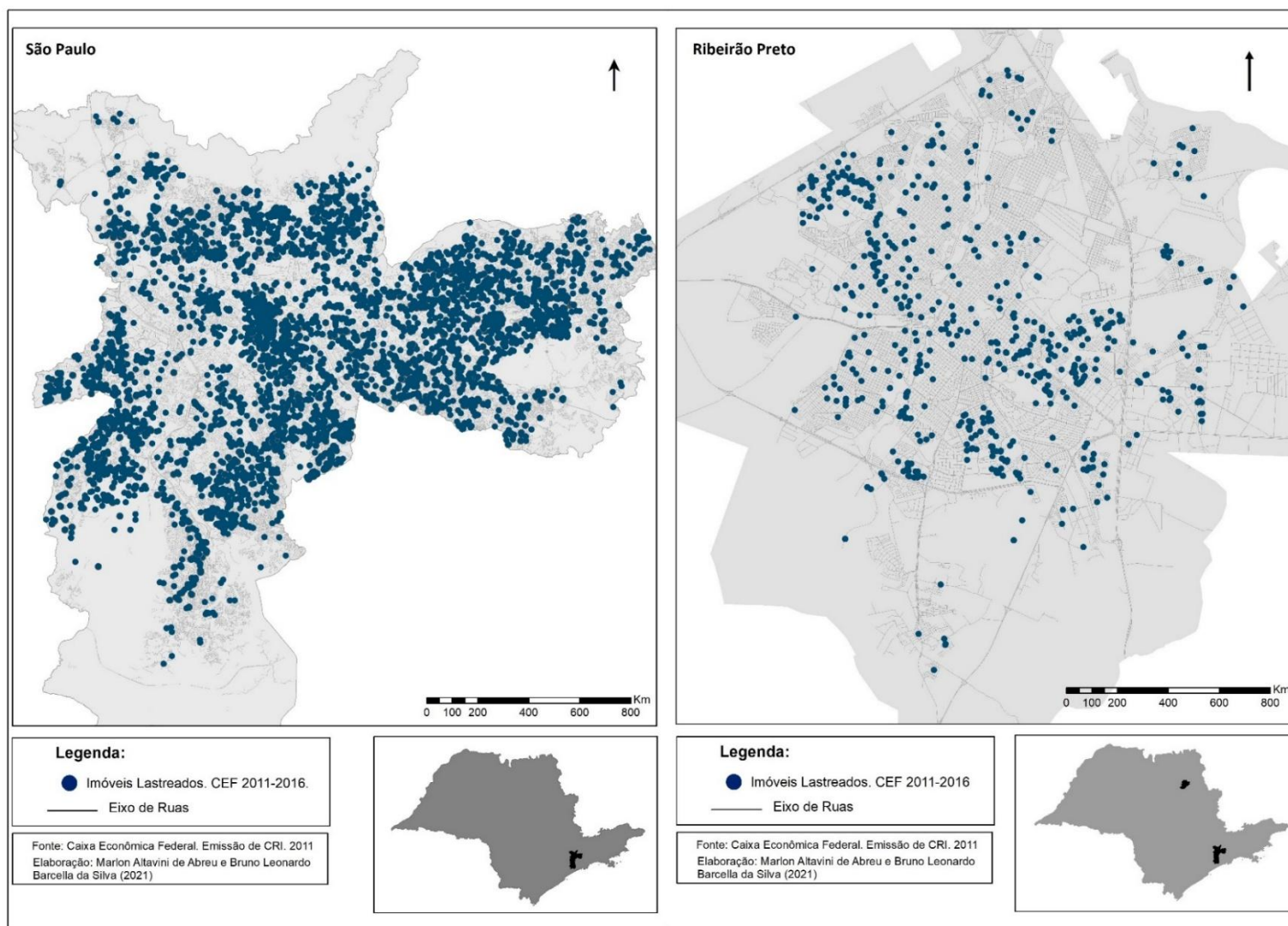
A análise da **Figura 1** permite-nos inferir sobre a relevante capacidade que securitização de dívidas imobiliárias, principalmente aquelas vinculadas a habitações, com menores valores unitários e diretamente vinculados ao crédito individual, pondo em relevo uma lógica em que produção do ambiente construído deixa de ser somente para finalidade de promover o contínuo processo de acumulação via produção material do espaço, mas agora, também, a finalidade de transformar a cidade em um plataforma de rentabilidade financeira (BARCELLA, 2023).

O desenho estrutural dos termos de emissões de títulos financeiramente remunerados que possuem vínculo com securitização de dívidas imobiliárias possui a capacidade de criar a coexistência de diferentes tempos de fluxos contínuos de pagamentos, de diferentes lastros (imóveis) em diferentes tempos de remuneração.

Como resultado disso, é possível verificar no presente momento, em ambas as cidades, diferentes emissões, lançadas em diferentes anos, com diferentes datas limites para remuneração coexistindo ao mesmo tempo e promovendo a circulação do capital portador de juros pelo ambiente construído, ao passo que esse possibilita a contínua alimentação de um circuito que se alimenta destas rendas financeiras periódicas.

Portanto, é possível pensarmos na hipótese que é no ambiente construído e na capacidade que as finanças possuem de capturar a propriedade e torna-la um campo aberto a circulação do capital portador de juros (HARVEY, 1982), que o circuito rentista encontra seu campo ideal para perpetuação da rentabilidade sem produção (PAULANI, 2016).

**Figura 1** - Síntese de todos do CRIs que estão ativos lastreando dividas securitizadas. São Paulo e Ribeirão Preto. Brasil. 2011 – 2016



Fonte: AUTOR (2023)

A condição para que a cidade se torne uma plataforma de rentabilidade no tempo é diretamente relacionada à capacidade que a securitização do imobiliário, ou seja, as finanças, possuem de capturar, cada vez mais, dívidas imobiliárias de menor valor diretamente atreladas a habitação e, com isso, se fazerem presente por toda a cidade, para além de empreendimentos específicos, em localizações específicas (BARCELLA, 2024a).

A transformação da cidade em uma plataforma de rentabilidade passa diretamente pelo endividamento da família e do indivíduo como elementos fundamentais neste processo. A captura das dívidas habitacionais de menores valores, com característica pulverizada, demonstra como o circuito imobiliário financeirizado via securitização da habitação busca, mesmo que momentaneamente e parcialmente, superar um dos principais paradigmas relativos a dinâmica de valorização e rentabilidade imobiliária, o paradigma da seletividade espacial (AALBERS, 2019).

A incompatibilidade do mercado imobiliário com seu mantra "localização, localização, localização" foi alinhada com a ficção sem fronteiras das finanças por meio de uma série de pequenos (e alguns grandes) passos que tornaram o mercado imobiliário local compreensível e, portanto, passível de investimento em escala global (AALBERS, 2019, p. 380, tradução nossa).

Este processo de homogeneização e padronização de métricas para criação de termos de emissões exclui o papel necessário do conhecimento do local e do entorno em que se encontram tais propriedades (SCOTT, 1998; AALBERS, 2008). A securitização de dívidas habitacionais, individualizadas com menores valores, busca generalizar a capacidade de geração de rendas pelas propriedades, pois ela não se liga diretamente aos tipos de rendas que as propriedades podem gerar, mas sim, o que se torna fundamental para a securitização deste tipo de imóvel com estas variáveis de preços e distribuição espacial: a capacidade que a propriedade possui de entrar no mercado e realizar o ciclo de reprodução, mediado pelo papel do capital portador de juros.

De fato, confirma-se o argumento contido em Aalbers (2009, 2019) e Aalbers e Christophers (2014). De acordo com os autores, a habitação é a "mercadoria" que possui a capacidade de conectar geografias locais de casa, comunidade e endividamento às geografias nacionais e globais de financiamento hipotecário, securitização e crises interligadas, não à toa a crise global iniciada em 2007 teve a habitação como o lastro fundamental.

A habitação é fundamental para esse processo de circulação em vários aspectos-chave e está se tornando cada vez mais importante. Em outras palavras, não podemos esperar entender a circulação do capital, especialmente nos dias de hoje, sem reconhecer a multifacetada materialidade da habitação nesse processo (AALBERS e CHRISTOPHERS, 2014, p. 375-376, tradução nossa).

A cidade como plataforma de rentabilidade financeira não é uma cidade que depende estritamente de eixos específicos, vetores e áreas especiais e públicos seletivos relacionados à produção do imobiliário, mas sim, depende da transformação da cidade em uma máquina imobiliária de crescimento (LOGAN e MOTLOTCH, 1987; AUTOR, 2023).

Se trata, portanto, de uma cidade com agentes capazes de internalizar, de uma nova maneira, a terra aos circuitos produtivos relacionados a produção do ambiente construído e com isso permitir a livre circulação do capital portador de juros na realização desta produção. É quando o ambiente construído e, portanto, a propriedade, passam a ser um campo aberto à circulação do capital portador de juros (HARVEY, 1982; HAILA, 1989) que as finanças passam a dominar a propriedade e tal

processo “consiste na dominação do poder social da terra pelo poder social do dinheiro” (PAULANI, 2016, p. 528), permitindo sua transformação em plataforma de rentabilidade financeira.

Trata-se de reconhecer a paulatina colonização da propriedade pelas finanças (ROLNIK, 2015). Em última instância, a captura da terra e da renda dela derivada pela esfera financeira (PAULANI, 2016) o que torna o ambiente construído um campo aberto ao capital portador de juros, confirmando, portanto, a tendência da terra ser tratada como um ativo mobiliário, análogo a um ativo financeiro, assim como previsto em Harvey (1982).

Por fim, a securitização de dívidas imobiliárias nos impõe a necessária construção de análises que se debrucem para além da compreensão sobre quais são os espaços produzidos pelas finanças, mas, também, quais os papéis que estes espaços possuem para as finanças. Portanto, não estamos olhando, somente, para a produção do espaço urbano e das cidades a partir das dinâmicas imbricadas entre esfera financeira e imobiliária, mas sim o que as finanças fazem do ambiente construído já produzido e, por consequência, das cidades.

## Considerações Finais

Este artigo explorou a noção das cidades como plataforma de rentabilidade financeira como capaz de fornecer um quadro analítico necessário à interpretação sobre as formas, estratégias e condições para a realização da necessária, permanente e expansiva circulação do capital no e através do ambiente construído. Trata-se de processo histórico que exige a implementação e disseminação de meios e instrumentos específicos que façam cumprir o desiderato de transformar a terra urbana e o ambiente construído em uma mercadoria que, por suas especificidades, passe a ser incorporada ao conjunto de mercadorias capazes de alimentar, através de seus rendimentos presentes e sobretudo os seus previstos rendimentos futuros, os fluxos de capital que circulam pelo complexo mundo das finanças, a partir da propriedade. Conectam finanças e rentismo como motores de um capitalismo de extração e apropriação de rendas de origens diversas mais que da produção propriamente dita.

Mais ainda, tomado como processo histórico e com trajetórias específicas a cada país, o caso brasileiro aqui esboçado e representado a partir de duas cidades específicas, São Paulo/SP e Ribeirão Preto/SP, é caracterizado de um lado pela forte presença da principal instituição financeira estatal historicamente ligada ao crédito imobiliário/habitacional – a Caixa Econômica Federal (CEF) – detentora majoritária dos fundos que irrigam o sistema de financiamento da habitação, cujas dívidas passaram, em determinado momento, a funcionar como bases para emissão dos títulos de dívidas securitizados, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e, de outro lado, pela observação da presença de imóveis residenciais localizados em diferentes e diferenciados quadrantes das cidades.

Importante remarcar a configuração espacial complexa de imóveis que vão sendo, a cada emissão, capturados individualmente para comporem conjuntos de bens imobiliários que fornecem rendimentos atrativos ao mercado e permanecem por longos períodos alimentando de rendas tais circuitos. A relação espaço-tempo assumida nesse processo é, assim, articulada pela extensão para toda cidade e por longos períodos que se renovam continuamente.

Observa-se, do ponto de vista teórico, a necessidade de avançar na compreensão dos vínculos entre uma lógica de produzir rendas futuras, através de papéis que circulam no mercado financeiro e as formas de produção e consumo da habitação.

É a partir deste prisma analítico que podemos identificar o que estamos chamando de “cidades como plataformas de rentabilidades financeiras” (BARCELLA, 2023; 2024a). Trata-se de uma nova

forma e desenho da clássica relação entre proprietários e circuitos produtivos, na lógica do rentismo, que se perpetua no cerne do processo de acumulação, agora com “roupagens modernas” e sofisticadas.

Nesse sentido, destacam-se recentes e importantes mudanças, principalmente no cenários pós-2016, pode-se interpretar tal período como inaugural de uma nova onda de mudanças, rearticulações e criação de dispositivos, mecanismos e instrumentos regulatórios de experimentação (BARCELLA, 2024a), “com repercussões variadas, nas três mercadorias fictícias: terra, dinheiro e trabalho” (BRANDÃO e BARCELLOS DE SOUZA, 2019, p. 40). Este contexto abriu espaço para uma, “agenda econômica que combina o aprofundamento do neoliberalismo e da austeridade” (MIOTO, 2022, p. 25). Tal cenário demandou mudanças profundas tanto na produção, quanto na circulação, que envolve o setor imobiliário no Brasil (MIOTO, 2022; BARCELLA, 2023a).

Um caminho importante para se acompanhar este processo diz respeito a análise do surgimento e aperfeiçoamento de um circuito de acumulação cada vez mais baseado em um rentismo financeiro vinculado a propriedade ou na formação de uma “indústria de propriedade” (NAKAMA e RUFINO, 2022). A consolidação desta “indústria da propriedade” pode ser lida como uma evidência importante da montagem da tríade relacional entre finanças, rentismo e propriedade.

A referida “indústria” se caracteriza pela dominância dos processos de obtenção de fluxos de renda lastreados no imobiliário. Portanto, é a busca constante pelos fluxos de rendas lastreados em base imobiliária, financeiros ou não, que se dá a operacionalização dos agentes que atuam em seu âmbito, importantes agentes como, fundos de pensão, o de *property companies*, o de *family offices* e, principalmente, o dos próprios Fundos Imobiliários (MAGNANI; SANFELICI, 2022).

É exatamente por estes motivos que o debate sobre a renda da terra e as suas relações com os mercados de títulos financeiros de base imobiliária possuem centralidade no atual momento histórico e merecem atenção em investigações futuras que busquem colocar um olhar atento sobre tais acontecimentos, movimentos e processos.

## Agradecimentos

Os autores agradecem às valiosas revisões por pares realizadas pelos avaliadores da revista, cujas observações e recomendações contribuíram significativamente para o aprimoramento e a qualidade final deste artigo. O autor Bruno Barcella agradece, ainda, à Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) pelo financiamento da pesquisa que deu origem a este trabalho, no âmbito do projeto FAPESP processo 2023/12730-5, intitulado “Estado, finanças e propriedade: a remontagem do ‘arcaico’ rentismo com roupagens ‘modernas’ no Brasil”.

## Referências

- AALBERS, M. B. (2008) The financialization of home and the mortgage market crisis. *Competition & Change*, London, v. 12, n. 2, p. 148-166. DOI: <https://doi.org/10.1179/102452908X289802>.
- AALBERS, M. B. (2015) The great moderation, the great excess and the global housing crisis. *International Journal of Housing Policy*, v. 15, n. 1, p. 43-60. DOI: <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.997431>.
- AALBERS, M. B. (2018) Financial geography II: Financial geographies of housing and real estate. *Progress in Human Geography*, v. 43, n. 2, p. 376-387. DOI: <https://doi.org/10.1177/0309132518819503>.
- AALBERS, M. B. (2019) Financial geography III: The financialization of the city. *Progress in Human Geography*, v. 44, n. 3, p. 595-607. DOI: <https://doi.org/10.1177/0309132519853922>.
- AALBERS, M. B.; CHRISTOPHERS, B. (2014) Centring housing in political economy. *Housing, Theory and Society*, v. 31, n. 4, p. 373-394. DOI: <https://doi.org/10.1080/14036096.2014.947082>.
- ABREU, M. A.; SHIMBO, L. Z. (2024) Da produção à securitização: a articulação escalar entre o mercado da habitação e as rendas financeiras. *Geo UERJ*, Rio de Janeiro, n. 44. DOI: <https://doi.org/10.12957/geouerj.2024.83576>.
- ABREU, M. A. de. (2019) Produção imobiliária e os espaços da financeirização: entre o abstrato da riqueza financeira e o concreto da cidade produzida. Tese (Doutorado) – Universidade Estadual Paulista (Unesp), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente.
- ANBIMA. (2016) *Produtos de captação: Certificados de Recebíveis Imobiliários*. Estudos Especiais, 1. ed.
- BARCELLA, B. L. S. (2025) La captura del espacio y del territorio por las finanzas a través de la securitización de la vivienda en Brasil. In: PLAZA GUTIÉRREZ, J. I.; SÁNCHEZ ONDOÑO, I.; MORENO ARRIBA, J. (org.). *América Latina: paradigmas, procesos y desafíos en un contexto de cambios (hiper)acelerados*. Madrid: Asociación Española de Geografía, p. 25-37. DOI: <https://doi.org/10.21138/al.2025.lc>.
- BARCELLA, B. L. S. (2024) *A terra sob o ritmo das finanças: uma história de poder, rentismo e destituição de direitos sociais*. Marília/SP: Editora Lutas Anticapital. 438 p. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.15875111>.
- BARCELLA, B. L. S. (2024) A captura do espaço e do território pelas finanças via securitização da habitação no Brasil. *URBE – Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 16, p. 1-18. DOI: <https://doi.org/10.48331/10.27112/2175-3369.2024>.
- BARCELLA, B. L. (2023) *A terra sob o ritmo das finanças: do rentismo fundiário ao rentismo financeiro – a perpetuação de uma classe no centro do poder no Brasil*. Universidade Estadual Paulista (Unesp), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente.
- BARCELLA, B. L. S. (2023) Securitização do imobiliário e transformação da habitação em ativo financeiro no Brasil: confluências entre Estado e mercado. In: GUSMAN, I.; GUILARTE, Y. P.; CIDRÁS, D.; VÁZQUEZ, J. I. V.; LOIS GONZÁLEZ, R. C. (org.). *América Latina ante los (nuevos) retos de la justicia social y ambiental*. Madrid: Asociación Española de Geografía; Albasanz, p. 471-488. DOI: <https://doi.org/10.21138/al/2023.29>.
- BARCELLA, B. L. S. (2022) Confluências e contradições entre Estado e mercado no desenvolvimento da securitização imobiliária no Brasil: a captura do fundo público como estratégia de estruturação do nexos financeiro-imobiliário. *Espaço e Economia*, v. 24, p. 1-19. DOI: <https://doi.org/10.4000/espacoeconomia.22351>.
- BARCELLA, B. L. S.; MELAZZO, E. S. (2020) Urban expansion and real estate dynamics: comparing real estate agent land strategies in medium-sized cities. *Sociedade & Natureza*, v. 32, p. 100-115. DOI: <https://doi.org/10.14393/SN-v32-2020-51057>.
- BARCELLA, B. L. S. (2019) A interscalaridade da produção habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida em cidades médias: do aumento do consumo imobiliário ao aumento das desigualdades socioespaciais. *Caderno Prudentino de Geografia*, v. 4, p. 33.

- BARCELLOS DE SOUZA, M. (2013) Variedades de capitalismo e reescalonamento espacial do Estado no Brasil. Tese (Doutorado) – Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), Instituto de Economia, Campinas.
- BOTELHO, A. (2007) *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume; FAPESP.
- BRAGA, J. C. S. (1997) Financeirização global: o padrão sistêmico da riqueza do capitalismo. In: FIORI, J. L.; TAVARES, M. C. (ed.). *Poder e dinheiro: uma economia política da globalização*. São Paulo: Vozes.
- BRANDÃO, C. A. (2017) Crise e rodadas de neoliberalização: impactos nos espaços metropolitanos e no mundo do trabalho no Brasil. *Cadernos Metrópole*, v. 19, n. 38, p. 45-69. DOI: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3802>.
- BRANDÃO, C.; BARCELLOS DE SOUZA, M. (2018) El campo de los estudios urbanos y regionales desde el Sur: anotaciones acerca de los desafíos teóricos y las posibilidades de una reconstrucción teórico-metodológica crítica en la periferia del capitalismo. *Semestre Económico*, v. 22, n. 50, p. 13-42. DOI: <https://doi.org/10.22395/seec.v22n50a2>.
- CHESNAIS, F. (2016) *Finance capital today: corporations and banks in the lasting global slump*. Leiden; Boston: Brill.
- CHRISTOPHERS, B. (2020) *Rentier capitalism: who owns the economy, and who pays for it?* London: Verso.
- FIX, M. (2007) *São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo.
- FIX, M.; PAULANI, L. M. (2019) Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. *Brazilian Journal of Political Economy*. DOI: <https://doi.org/10.1590/0101-31572019-2954>.
- GABOR, D. (2020) Critical macro-finance: a theoretical lens. *Finance and Society*.
- GOTHAM, K. F. (2009) Creating liquidity out of spatial fixity: the secondary circuit of capital and the subprime mortgage crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 33, n. 2, p. 355-371. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00874.x>.
- HAILA, A. (1988) Land as a financial asset: the theory of urban rent as a mirror of economic transformation. *Antipode*, v. 20, n. 2, p. 79-101. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.1988.tb00170.x>.
- HAILA, A. (1990) The theory of land rent at the crossroads. *Environment and Planning D: Society and Space*, v. 8, n. 3, p. 275-296. DOI: <https://doi.org/10.1068/d080275>.
- HALBERT, L. (2013) Les acteurs des marchés financiers font-ils la ville? Vers un agenda de recherche. *EspacesTemps.net*.
- HARVEY, D. (1974) Class-monopoly rent, finance capital and the urban revolution. *Regional Studies*, v. 8, n. 3-4, p. 239-255.
- HARVEY, D. (1978) The urban process under capitalism: a framework for analysis. *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 2, n. 1-3, p. 101-131.
- HARVEY, D. (1982) *The limits to capital*. Oxford: Basil Blackwell.
- HARVEY, D. (2006) *Limits to capital*. London: Verso Books.
- HARVEY, D. (2011) *O enigma do capital: e as crises do capitalismo*. São Paulo: Boitempo.
- HARVEY, D. (2017) *A loucura da razão econômica: Marx e o capital no século XXI*. São Paulo: Boitempo.
- JESSOP, B. (2001) Institutional re(turns) and the strategic-relational approach. *Environment and Planning A: Economy and Space*, v. 33, n. 7, p. 1213-1235. DOI: <https://doi.org/10.1068/a32183>.
- KEYNES, J. M. (1970/1936) *A teoria geral do emprego, do juro e da moeda*. São Paulo; Rio de Janeiro: Fundo de Cultura.
- KLINK, J. J. (2020) *Metropolis, money and markets: Brazilian urban financialization in times of re-emerging global finance*. London; New York: Routledge.
- KLINK, J. J. (2022) Do financial models reshape un-cooperative cities? On urban founder's profit and collaborative-communicative planning in times of austerity. *Urban Studies*, v. 60, n. 2, p. 213-237. DOI: <https://doi.org/10.1177/00420980221096039>.

- KLINK, J. J.; BARCELLOS DE SOUZA, M. B. (2017) Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. *Cadernos Metrópole*, v. 19, p. 379-406. DOI: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3902>.
- LAPAVITSAS, C. (2011) Theorizing financialization. *Work, Employment and Society*, v. 25, n. 4, p. 611-626. DOI: <https://doi.org/10.1177/0950017011419708>.
- LAPAVITSAS, C. (2013) *Profiting without production: how finance exploits us all*. London: Verso.
- LAVINAS, L.; GENTIL, D. (2018) Brasil anos 2000: a política social sob regência da financeirização. *Novos Estudos CEBRAP*, v. 37, p. 191-211. DOI: <https://doi.org/10.25091/S01013300201800020004>.
- LOGAN, J. R.; MOLOTCH, H. L. (1987) *Urban fortunes: the political economy of place*. Los Angeles: University of California Press.
- MAGNANI, M.; SANFELICI, D. (2022) O e-commerce e os fundos imobiliários logísticos: estratégias de captura de rendas imobiliárias. *Cadernos Metrópole*, v. 24, n. 53, p. 173-198. DOI: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5307>.
- MELAZZO, E. S. (2019) Terra urbana e dinâmica imobiliária: elementos de uma interpretação crítica no Brasil. *Semestre Econ mico*, v. 22, p. 71–86. DOI: <https://doi.org/10.22395/seec.v22n50a4>.
- MELAZZO, E. S.; ABREU, M. A.; BARCELLA, B. L. S. (2025) From regulation to financialization: the role of the Brazilian state in housing markets. In: VALENZUELA-AGUILERA, A.; ARREORTUA, L. A. S.; ZAMORA, J. G. (org.). *The Financialization of Latin American Real Estate Markets*. London: Routledge, p. 119-136. DOI: <https://doi.org/10.1201/9781003508908-9>.
- MELAZZO, E. S.; ABREU, M. A. D.; BARCELLA, B. L. S.; FERREIRA, J. V. D. S. (2021) Securitization of housing and financialization of the city in Brazil. *Mercator*, v. 20. DOI: <https://doi.org/10.4215/rm2021.e20019>.
- MELAZZO, E. S.; BARCELLA, B. L. S. (2023) A teoria da renda do solo urbano. In: SPOSITO, E. S.; CLAUDINO, G. S. (org.). *Teorias na Geografia III: Mundos possíveis*. Rio de Janeiro: Consequência Editora, v. III, p. 211-229.
- MIOTO, B. T. (2022) Dinâmica econômica e imobiliária: periodização dos macrodeterminantes dos anos 2000 e 2010. *Cadernos Metrópole*, v. 24, n. 53, p. 15-32. DOI: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5301>.
- NAKAMA, V. K.; RUFINO, B. (2022) Os fundos de investimento como movimento do complexo financeiro-imobiliário no Brasil. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 24, n. 2. DOI: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.2022.e9808>.
- PAULANI, L. (2016) Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. *Revista de Economia Política*, v. 36, p. 514-535. DOI: <https://doi.org/10.1590/0101-31572016v36n03a04>.
- PECK, J. (2010) *Constructions of neoliberal reason*. Oxford: Oxford University Press.
- PECK, J.; THEODORE, N.; BRENNER, N. (2012) Neoliberalismo ressurgente? Regra do mercado após a grande recessão. *South Atlantic Quarterly*, v. 111, n. 2, p. 265-288. DOI: <https://doi.org/10.1215/00382876-1548212>.
- PRADILLA, E. C. (2009) *Los territorios del neoliberalismo en América Latina*. México, D.F.: Universidad Aut noma Metropolitana, Xochimilco; Miguel  ngel Porrúa Editor.
- RODRIGUES, J.; SANTOS, A. C.; TELES, N. (2016) Semi-peripheral financialisation: the case of Portugal. *Review of International Political Economy*, v. 23, n. 3, p. 480-510. DOI: <https://doi.org/10.1080/09692290.2015.1111321>.
- ROLNIK, R. (2015) *Guerra dos lugares*. São Paulo: Boitempo.
- RUFINO, M. B. C. (2013) A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. Tese (Doutorado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- RUFINO, M. B. C. (2021) Privatização e financeirização de infraestruturas no Brasil: agentes e estratégias rentistas no pós-crise mundial de 2008. *URBE – Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 13. DOI: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.e20200410>.

- SANFELICI, D. (2013) A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- SANFELICI, D. (2020) Contextos, instituições e atores na pesquisa urbana: um olhar a partir da infraestrutura financeira para a produção da cidade. In: LIMONAD, E.; BARBOSA, J. L. (org.). *Geografias, reflexões conceituais, leituras da ciência geográfica, estudos geográficos*. São Paulo: Editora Max Limonad, p. 121-142.
- SANFELICI, D.; HALBERT, L. (2018) Financial market actors as urban policy-makers: the case of real estate investment trusts in Brazil. *Urban Geography*. DOI: <https://doi.org/10.1080/02723638.2018.1500246>.
- SANTOS, A. C. (2019) *A nova questão da habitação em Portugal*. Portugal: Actual Editora. 330 p. v. 1.
- SCOTT, J. C. (1998) *Seeing like a state: how certain schemes to improve the human condition have failed*. New Haven, CT: Yale University Press.
- STROHER, L. E. M.; DE ABREU, M. A.; YASSU, A.; KLINK, J. J.; CUNHA, L. F. (2022) Infraestruturas de papel: novos instrumentos de financeirização do espaço. *Scripta Nova*, v. 26, n. 2. DOI: <https://doi.org/10.1344/sn2022.26.35245>.
- TOPALOV, C. (1979) *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México: Edicol.
- UQBAR. (2016; 2017; 2018; 2019; 2020; 2021; 2022) *Anuário UQBAR*.
- WARD, C.; AALBERS, M. B. (2016) Virtual special issue editorial essay: 'The shitty rent business'. *Urban Studies*, v. 53, n. 9, p. 1760-1783. DOI: <https://doi.org/10.1177/0042098016630507>.
- WAINWRIGHT, T. (2009) Laying the foundations for a crisis: mapping the historico-geographical construction of residential mortgage backed securitization in the UK. *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 33, n. 2, p. 372-388. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00870.x>