

Grandes Grupos Econômicos e Associações de Classe no setor imobiliário e de construção: um posicionamento no debate latino-americano recente

Ivana Socoloff
Luciana Royer

Introdução

Este capítulo é resultado de uma reflexão das autoras compartilhada e coproduzida com colegas do projeto, que enfatiza particularmente o debate sobre a Reorganização dos Grandes Grupos Econômicos e as associações de classes atuantes no setor imobiliário e de construção como entidades de representação política dos interesses desses setores. A análise considera os artigos reunidos no âmbito desta parte do livro e o conjunto de discussões realizadas ao longo das reuniões do Projeto de Pesquisa que dá origem a esta publicação. O capítulo tem como objetivos situar as discussões dentro do campo de pesquisa mais amplo, apontar as principais contribuições e delinear desdobramento para pesquisas futuras.

A fim de alcançar esses objetivos, o capítulo estrutura-se em três partes. Na primeira, apresenta-se uma breve revisão do pensamento latino-americano sobre o papel do setor imobiliário e da construção civil, considerando ainda suas ligações com as finanças internacionais. Assim, procura-se posicionar as pesquisas apresentadas em um debate mais amplo. Na sequência, se destacam os principais resultados das pesquisas empíricas apresentadas nos capítulos anteriores. Na parte final são sistematizadas as contribuições mais relevantes dos textos e desenvolvidas reflexões acerca de linhas de trabalho futuras, a partir da elaboração de algumas questões.

1. Uma revisão do pensamento latino-americano sobre o setor de construção e desenvolvimento imobiliário

As contribuições encontradas neste livro trazem importantes aportes para responder a algumas das questões atualmente em debate na literatura latino-americana. Entre as leituras do debate da região, identificamos alguns eixos principais: a) estudos recentes sobre o setor imobiliário e o seu empoderamento; b) estudos sobre grupos econômicos e o seu papel na produção de espaço à luz dos processos da financeirização imobiliária; c) análises sobre a crescente relação entre os promotores imobiliários e o mercado de capitais (abertura de capital entre outros tópicos); d) as pesquisas sobre os instrumentos financeiros e o seu impacto na produção urbana.

Do conjunto de trabalhos que ajudam a compor esse quadro do pensamento latino-americano nos distintos eixos emergem algumas questões comuns: como explicar a forma como a crescente financeirização transformou nossas cidades? Que papel têm desempenhado as incorporadoras e demais agentes dos setores imobiliários e da construção na fixação do capital? Que impactos são observados na dinâmica política e nas políticas urbanas em face da crescente centralização do capital? Que instrumentos urbanísticos e financeiros específicos viabilizaram esses processos?

No âmbito dessas questões gerais, as pesquisas recentes têm procurado contribuir para o estudo do papel dos produtores do ambiente construído como parte de uma transformação mais ampla do capital através de sua centralização (Lencioni, 2014; Rufino, 2012; Rufino; Da Silva; Paulani Paschoa; Lima, 2021) e/ou de suas articulações com outros capitais estrangeiros ou nacionais (David, 2013; Fix, 2007; Rufino, 2012; Socoloff, 2013). Nesse contexto, tem sido central investigar a relação entre promotores e empresas de construção com grandes grupos econômicos, tendo também em conta a relevância da captura e apropriação de terrenos urbanizáveis, por um lado, e do financiamento, especialmente a partir de fundos públicos, por outro (Royer, 2009; Rufino; Da Silva *et al.*, 2021; Rufino; Wehba; Magalhães, 2021; Socoloff, 2018).

Assim, no que diz respeito aos promotores imobiliários, alguns dos conceitos que orientaram este debate têm a ver, como dissemos, com os processos de centralização do capital (Rufino, 2023a) que se traduzem em novas organizações institucionais (Rufino, 2023b), mas também em um redimensionamento dos investimentos (em volume e território) e da capacidade de ação e influência desses agentes no Estado em suas distintas instâncias (Rufino, 2023a; Sanfelici, 2017; Socoloff, 2013).

No caso brasileiro, vários autores identificam também a crescente relação entre o segmento mais concentrado do setor imobiliário e o mercado de capitais (Penha Filho, 2020; Miotto; Penha Filho, 2019; Shimbo, 2010; Rufino, 2012; Sanfelici, 2013; Sanfelici; Halbert, 2015). Entre os instrumentos que tornaram possível essa estratégia, encontramos a abertura de capital dos incorporadores (Botelho, 2007; Penha Filho, 2020; Rufino, 2012; Sanfelici, 2013b; Sanfelici; Halbert, 2016; Fix, 2011); a proliferação de fundos imobiliários cada vez mais especializados, tais como REITs (Cattaneo Pineda, 2011; Daher, 2013; Gasca Zamora; Castro Martínez, 2021; Sanfelici; Magnani, 2022; Sanfelici; Halbert, 2019; Socoloff, 2021; Vergara-Perucich, 2021); a centralização de capital através de fundos públicos que despejam recursos no setor imobiliário (Hernández Trejo, 2021; Royer, 2009); o desenvolvimento de instrumentos de titularização de hipotecas (Royer, 2009; Faustino; Royer, 2022; Rolnik, 2018; Torres; Tonucci Filho; Almeida, 2021; Mellazo; Abreu; Barcella; Ferreira, 2021); bem como a disseminação de plataformas de financiamento imobiliário (Kalinowski; Procopiuck, 2022).

As pesquisas recentes também chamaram a atenção para as novas formas de participação dos grandes grupos econômicos em investimentos imobiliários (D'Alessio, 2022; Rufino, 2023a; Socoloff, 2013, 2018; Wehba; Rufino, 2021; Rufino; Wehba; Magalhães, 2021), bem como a conversão dos próprios promotores em conglomerados econômicos de importância na estrutura econômica nacional. Do lado das empresas de construção e empreiteiras, vários textos recentes mostraram que algumas dessas empresas também tornaram-se incorporadoras (Rufino; Wehba; Magalhães, 2021) ou aprofundaram o seu papel na produção de espaço (Rufino; Wehba; Magalhães, 2021; Rufino; Faustino; Wehba, 2021; Wehba, 2018).

Outro elemento importante das discussões sobre as mudanças na produção imobiliária é a participação política através das associações empresariais. Ainda que o enfoque sobre esta questão tenha sido renovado por relevante literatura – por exemplo, Campos (2014) para o caso do Brasil; Kornbluth (2021) para o caso do Chile; ou Menazzi, (2017) para a Argentina –, outros trabalhos têm aportado enormes contribuições para a investigação de como as transformações na articulação com o capital financeiro contribuíram para alterar a forma como incorporadoras e empresas de construção organizaram a sua ação política (Kornbluth Cambior, 2021; Borges de Oliveira; Rufino, 2022; Pérez Sanchez, 2023; Rufino, 2012, 2020; Sanfelici, 2013; Shimbo, 2010; Socoloff, 2018).

Entendemos que o conjunto de capítulos reunidos neste livro dá importante continuidade a esse rico debate. Considerando que os Grandes Grupos Econômicos passam a ser não apenas determinantes na condução de importantes transformações no espaço metropolitano, mas também tornam-se peças fundamentais à compreensão das especificidades do processo de financeirização do espaço no contexto brasileiro, as pesquisas apresentadas no livro permitem aprofundar vários dos elementos delineados nesta breve revisão, mostrando que para compreender a participação desses agentes na produção do espaço é necessário abordá-los em sua articulação com as atividades de captação de terras, financiamento, desenvolvimento imobiliário, construção e prestação de serviços. Mas também, como fazem de maneira mais detalhada os capítulos desta parte do livro, renovam as discussões sobre a ação política desses grupos através da análise de suas organizações empresariais, da atuação de seus líderes e gestores, e de sua influência na tomada de decisões estatais, entre muitos outros pontos de entrada para o estudo dessas questões.

2. Resultados empíricos relevantes

Os capítulos apresentados neste livro procuram abordar a relevância dos chamados Grandes Grupos Econômicos (GGEs) e seus processos de reestruturação imobiliário-financeira na produção do espaço. Por Grupo Econômico adotamos aqui a mesma acepção adotada por Rufino (2023a) que caracteriza por meio

da expressão *grupo econômico* “a complexidade das funções financeiras dos processos atuais de acumulação. (...) Nesse sentido, para além do conjunto de atividades industriais, ganha enorme destaque a circulação específica de capital advinda da esfera financeira”.

Os trabalhos reunidos nesta primeira parte do livro se concentraram em pesquisar de forma articulada dois níveis de análise: o nível da empresa ou grupo empresarial, de um lado, e o nível associativo e de representação política, por outro lado. No primeiro nível encontramos questões de pesquisa vinculadas à estrutura, história e ação das grandes incorporadoras (como Cyrela e MRV), de grandes empreiteiras (como Odebrecht, Camargo Corrêa e CCR), assim como de grupos industriais, categoria representada na pesquisa pelo do grupo econômico Votorantim.

A apresentação dos movimentos gerais envolvidos nas transformações e reestruturação dos GGEs nos textos aqui apresentados considera seus processos de diversificação/reestruturação como processos contínuos, ainda que identifiquem marcadores temporais relevantes nesses processos. Um destaque importante que aparece nos resultados empíricos é a expansão nos últimos 15 anos dos mecanismos de capitalização via propriedade, seja pela abertura de capital das incorporadoras, seja pelo aumento dos processos de concessão e privatização das infraestruturas, fortalecendo o poder dos GGEs e de sua representação política, inclusive com importantes repercussões nas associações de classe, que apresentam uma tendência de especialização por mercados e ampliação de sua legitimação social.

As questões de pesquisas partem da identificação de que os processos de transformação e reestruturação dos grandes grupos demandam uma análise que observe seu desenvolvimento ao longo do tempo. O caso da Votorantim, analisado por Rufino (2023a), constitui um excelente exemplo de interação entre os negócios imobiliários e outros negócios mais tradicionais desse grande grupo industrial. Ao mesmo tempo, permite mostrar como os grupos atuam como mediadores centrais da inserção do capital financeiro internacional. Rufino demonstrou que o negócio imobiliário se converteu para a Votorantim em um canal de reinvestimento de ganhos do grupo em outras esferas, mobilizando recentemente seu *landbank* e sua capacidade de financiamen-

to e gestão desse estoque, orientando-os ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

Isso ocorre a partir de uma maior intensidade e velocidade das transferências para a produção do espaço dentro do grupo econômico, permitindo à Votorantim acelerar o processo de acumulação posicionando-se como uma das líderes do setor imobiliário. Rufino afirma então que a estrutura de “grupo econômico” foi central em sua estratégia, já que foi capaz de atuar mediante uma estrutura institucional complexa e dinâmica articulando de maneira singular capital, terra e instrumentos financeiros sofisticados para permitir desenvolvimento de maior escala.

Por sua vez, o texto de Borges e Rufino (2023) sobre as grandes incorporadoras do segmento econômico, contribui para mostrar um contexto de crescente “intensificação da construção, padronização e apropriação de áreas de menor renda diferencial” (Borges; Rufino, 2023). Como sustentam as autoras, por meio do controle econômico direto e indireto, as grandes incorporadoras contribuíram para consolidar o segmento econômico como principal produto da política habitacional recente. E o fizeram em estreita articulação com o Estado já que, como demonstram, a rentabilidade dessas empresas foi facilitada e ampliada por um conjunto de subsídios provenientes do fundo público, fundamentais para o modelo de negócios.

Um segundo nível de análise das investigações se constituiu no estudo das principais associações de classe vinculadas à produção urbana, tais como Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), Associação Brasileira da Infraestrutura e Indústrias de Base (ABDIB) e Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA), tanto em seu papel de representantes do capital imobiliário, da construção e financeiro, como em sua articulação com um processo maior de reestruturação dos Grandes Grupos Econômicos.

Uma primeira conclusão importante que emerge desses trabalhos é que essas associações não se limitaram a uma atividade protocolar, mas sim foram ativas na construção de pautas dos grupos representados e seu crescimento contribuiu para o fortalecimento do poder das empresas e de sua representação políti-

ca. Dessa forma, os trabalhos analisados buscaram compreender seu papel como suporte à consolidação de um “complexo urbano-financeiro no século XXI” através de sua participação ativa na reestruturação das regulações, nas formas de apropriação do fundo público e nos instrumentos de capitalização.

A partir da perspectiva desses trabalhos, uma questão central observada tem sido a ampliação da legitimação social das associações e a expansão territorial de seus níveis de atuação que englobam papéis regionais e a adoção de um caráter nacional. Todo esse processo se deu por meio da confecção de estudos, publicações específicas, índices e indicadores desenvolvidos que incorporam e pautam lógicas financeiras, avançando e criando algo como *benchmarks* que buscam guiar e padronizar esses mercados.

Outra tendência que os pesquisadores identificaram é a existência de atuações comuns, articuladas e combinadas, nos produtos de mercado de capitais, bem como forte atuação junto ao poder público na promoção de políticas e regulações adequadas às questões corporativas das empresas integrantes dessas associações. Destaca-se em particular nessa atuação junto ao poder público a ampliação dos subsídios financeiros e a desoneração tributária de muitas das atividades e insumos de toda a cadeia produtiva, alavancada nos momentos de crise em que a rápida geração de empregos da construção civil é sempre evocada.

Sobre isso, o caso da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), analisado por Rufino (2023b), mostra um processo de criação que apesar de recente se traduz em uma rápida consolidação e relevante atuação da associação na definição de políticas em nível nacional. Para Rufino, isso está estreitamente vinculado ao mencionado processo de acumulação do setor imobiliário vinculado às finanças, a partir sobretudo da intensificação imobiliária observada e reforçada pelo PMCMV de 2009. Como demonstra a autora, ainda que o perfil de incorporadoras que compõem a associação seja diverso, mantém em comum sua relação com o capital financeiro, incluindo bancos internacionais ou fundos de investimento do tipo *private equity*.

As articulações voluntárias que resultaram nas associações estudadas foram feitas entre as maiores empresas de cada setor, sem excluir empresas de outro porte que vão se agregando

ao longo dos anos e dos resultados bem sucedidos alcançados pelas associações. Importante salientar, em especial no caso da ABRAINC, a defesa do uso do FGTS no setor da construção civil habitacional na disputa com outros setores quando do início da desregulamentação desse fundo, em 2017. O posicionamento político e público dessa associação na defesa do uso dos recursos no setor habitacional conseguiu unir movimentos sociais, universidades, entidades de classe contra medidas tomadas pelo governo Temer como o saque dos inativos do FGTS¹. A atuação da ABRAINC junto a Caixa Econômica Federal e diretamente junto a municípios no formato de “assessoria técnica” para melhoria de processos internos das prefeituras, otimizando e acelerando a aprovação de empreendimentos, é também digno de nota. Além de disputar o FGTS, a associação estimula a securitização como fonte de recursos para o setor, articulando-se assim com a ABECIP, e com toda a pauta da desoneração tributária de instrumentos de capitalização e de investimentos pessoa física e pessoa jurídica.

Ainda que tenha surgido como uma associação de empresas de crédito imobiliário e poupança, a ABECIP tem atuação de destaque em relação às pautas relacionadas ao FGTS. O acompanhamento de pautas e agendas dessa associação mostra seu papel fundamental tanto na constituição do próprio Sistema Financeiro Imobiliário, em 1997, quanto em sua regulamentação desde a aprovação da Lei do SFI em 1997. Assim, o acompanhamento e a defesa do uso dos recursos do fundo público, FGTS, e mesmo dos recursos do SBPE, fortemente regulados pelo Estado, se imiscuem na defesa da securitização, da regulamentação dos instrumentos de capitalização relacionados à habitação e ao crédito imobiliário em um movimento que poderia ser entendido como ambíguo ou contraditório, mas que está na essência da concepção do papel do fundo público no Estado mínimo, o papel de colchão de liquidez. Para a ABECIP,

¹ Lei 13.446/2017, que permite o saque dos recursos das contas inativas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) (Fonte: Agência Senado). No ano de 2017, o saque das contas inativas injetou 44 bilhões na economia, para além dos saques regulares (autorizados por lei) e do financiamento à habitação, saneamento e infraestrutura. No governo Bolsonaro, o FGTS também foi alvo de uma série de medidas que vêm diminuindo a capacidade de financiamento e de subsídio do fundo.

o modelo brasileiro é ‘simplório’ pois ainda tem a caderneta de poupança como grande *funding* das operações de crédito imobiliário. A intenção do mercado de crédito imobiliário seria, segundo seus documentos oficiais, ter um modelo de crédito imobiliário integrado com o mercado de capitais, que reunisse além de bancos e compradores, grandes investidores (Royer, 2014, p. 135).

Assim, defende a utilização dos recursos do Sistema Financeiro Habitacional (SFH), no SFI, alavancando possíveis novos recursos oriundos do mercado de capitais.

Já o trabalho de Wehba, Faustino e Iacovini (2023) concentra-se na análise da ABDIB. Os autores observam uma mudança no recente período nas diretrizes promovidas pela entidade, destacando a busca de uma transferência de projetos ao setor privado assim como a promoção de um modelo de financiamento diversificado em oposição a um orientado pelos bancos públicos, exigindo a participação de fundos privados e promovendo a atração de fundos internacionais (por exemplo, através da reformulação da Lei de Debêntures Incentivadas), ao mesmo tempo em que buscaram o estabelecimento de um mercado de *project finance non resource*. Importante salientar que, tal como observado nos estudos sobre a ABRAIN, ainda que o discurso e a atuação pela diversificação do financiamento possa indicar um “abandono” do financiamento bancário ancorado em fundos públicos – o já citado FGTS mas, no caso das infraestruturas também o Fundo de Amparo do Trabalhador (FAT) –, o que ocorre é a participação do fundo público alavancando a participação do privado por meio da participação em compra de títulos, debêntures e eventualmente em fundos de diluição de riscos (*hedge funds*).

Em termos de composição institucional e sua distribuição por setor, os autores observaram um crescimento dos setores não tradicionais – finanças, consultoria, direito, seguros –, tanto no Conselho Consultivo como no Conselho de Administração da ABDIB, assim como uma maior participação de grupos internacionais, por vezes dissolvidos na participação de grupos e projetos nacionais (Wehba; Faustino; Iacovini, 2023). Para eles, a reestruturação acima mencionada reflete as contradições inerentes ao caráter multiforme da comunidade empresarial brasi-

leira, ao mesmo tempo em que observam um empoderamento de sua representação associativa. Isso ocorre de tal forma que através do caso da ABDIB é possível observar a consolidação de um verdadeiro complexo INFRAESTRUTURAL-IMOBILIÁRIO. As pautas encaminhadas e encampadas pela ABDIB dizem respeito a pautas clássicas como a instituição e regulamentação mais recente das Parcerias Público-Privadas (PPPs) e agenda pró-reformas, como fiscais e patrimoniais (concessões, parcerias, privatizações), reformas bancárias, políticas e trabalhistas.

Finalmente, e em discussão com a ideia de um bloco empresarial homogêneo e unificado, os autores apontam que existem relações de cooperação e conflito entre as associações. Do lado da cooperação, os autores dos trabalhos analisados observaram uma articulação de interesses produtivos e rentistas. Em termos de conflitos, estes se devem principalmente à disputa por fundos públicos, espaço e desonerações tributárias nos processos de capitalização.

Observações finais: contribuições, questões e novas linhas de pesquisa

Dentre as importantes contribuições deste trabalho, destacamos as seguintes. Primeiramente, no estudo das associações, a pesquisa contribui para uma compreensão histórica mais profunda das associações, mostrando-as como atores políticos dinâmicos e mutáveis. Mas eles também o fazem em particular para associações imobiliárias e de construção, que são frequentemente negligenciadas nas análises, seja por causa do lugar “secundário” do capital imobiliário dentro da estrutura produtiva, ou por causa do foco nos mecanismos ilegais de captura do Estado por empreiteiros. O olhar atento para a diversificação e reestruturação dos Grandes Grupos Econômicos como processo contínuo e da resposta tempestiva das associações nesse sentido aponta para uma importante agenda de pesquisa para os estudos do urbano. A expansão dos mecanismos de capitalização via propriedade, consolidando os negócios de propriedade dentro dos GGEs, seja pela abertura de capital das incorporadoras, seja pelo aumento dos processos de concessão e privatização das infraestruturas, ou

ainda pela progressiva relevância dos fundos, fortalecem o poder das empresas e de sua representação política.

Os estudos também apontam pontos relevantes nos debates sobre as características da PMCMV, demonstrando o papel decisivo do programa na aceleração da concentração, centralização e empoderamento dos grandes incorporadores em um momento internacional crucial pós crise de 2008. Demonstram também o papel dos subsídios públicos diretos e indiretos, e de como eles modificam os retornos do setor imobiliário.

Por sua vez, esses trabalhos propõem uma análise da articulação dessas associações entre si, permitindo-nos compreender como as relações entre formas de capital se expressam politicamente, em particular com o capital financeiro e segmentos associados. Eles também contribuem para interpretar a convergência de posições, a unificação de discursos e lentes próprias de leitura em contextos de transformação do Estado. Ao compreender a relação entre as próprias associações e o capital internacional, lançam luz sobre o trabalho de mediação dos GGEs e das associações na inserção dos capitais internacionais, assim como os processos de autorregulação, padronização e definição de normas para o setor, como forma de expressão entre o capital nacional e internacional.

No nível metodológico, a contribuição dessas pesquisas também é relevante. Por um lado, devido ao uso de múltiplas fontes de informação para dar conta da representação setorial nas próprias associações, assim como da transformação e dinâmica dessa representação. Por outro lado, contribuem para a compreensão histórica do papel das organizações, e o fazem analisando posições em conjunturas significativas, utilizando uma variedade de documentos e outras fontes empíricas, mostrando o papel concreto das associações na definição de políticas públicas.

Como parte de nossas reflexões no sentido de constituição de linhas de trabalho futuras, elaboramos algumas questões que podem auxiliar na interpretação adotada pelos trabalhos. Com relação a grupos econômicos e associações de classe, as práticas institucionalizadas (associações) são uma forma privilegiada de representação política de grupos ou capital internacional ou são apenas uma forma de “diálogo” entre o capital internacional e o capital nacional? Que papel desempenham outras formas de representação política tal como redes, *revolving doors*, *lobbys* não

contidos pela atuação institucional das associações, colonização, práticas colusivas (corrupção) e que poderiam ser exploradas no futuro?

Com relação ao papel dos grupos econômicos na produção de espaço, a questão também se coloca quanto ao papel do aluguel na estratégia dos grupos a partir do controle de propriedades imobiliárias e de infraestrutura. A partir daí questiona-se: o controle de propriedades é uma forma de diversificação, é a origem dos ganhos/acumulação, o destino dos reinvestimentos dos ganhos? Ou é um circuito secundário, uma oportunidade em contextos excepcionais, ou simplesmente ainda a face visível, mas não real, da centralização de outros capitais?

Ao mesmo tempo, outro eixo de pesquisa futura tem a ver com o nexo entre grupos econômicos e o capital financeiro internacional. A esse respeito nos perguntamos, além da padronização e circulação das racionalidades do mundo financeiro, de que outras formas é possível observar o trabalho de mediação dos GGEs? Nessa mesma chave, é importante pesquisar o que não é explicado pela relação com o capital internacional. As especificidades nacionais dos setores imobiliário e de infraestrutura desempenham um papel fundamental na compreensão dessas mudanças e não devem ser minimizadas. A literatura nacional sobre as crises econômicas a partir de 2015 e seus aspectos macroeconômicos podem também trazer contribuições significativas nesse sentido.

E finalmente, mas não menos importante, a continuidade de pesquisas que enfoquem a relação entre os GGEs e o Estado pode auxiliar a responder perguntas sobre a dependência do fundo público junto aos grupos, especificando a estrutura dessa relação. É possível quantificar essa dependência? Como se estrutura após as mudanças regulatórias identificadas? Tudo isso contribuiria para uma compreensão mais profunda não apenas do papel do Estado na geração de espaços de acumulação, mas também de como esse processo difere – ou não difere – do que acontece nas economias desenvolvidas.

Referências

- BORGES de OLIVEIRA, I.; RUFINO, B. (2023). As grandes incorporadoras, o segmento econômico e a desconstrução da promoção pública habitacional. In: RUFINO, B.; BORGES, I.; NAKAMA, V. K. (orgs.). *Financeirização e metropolização do espaço: imobiliário e infraestruturas sob domínio de Grandes Grupos Econômicos*. Rio de Janeiro: Editora Letra Capital.
- BOTELHO, A. (2007). *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume.
- CAMPOS, P. H. P. C. (2014). *Estranhas catedrais: as empreiteiras brasileiras e a ditadura civil-militar, 1964-1988*. Rio de Janeiro: FAPERJ/UFF.
- CATTANEO PINEDA, R. (2011). ‘Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile: ¿Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad’, *Revista EURE* (Revista de Estudios Urbano Regionales), (37), p. 112-5.
- D’ALESSIO, F. (2022) *Las políticas públicas de movilización y apropiación de suelo público vacante*. Un análisis de la Agencia de Administración de Bienes del Estado entre 2012 y 2019. Tese (Mestrado em Sociologia Economica) – Universidad de San Martín. Buenos Aires/Argentina.
- DAHER, A. (2013) ‘Fondos inmobiliarios y riesgo urbano’. *Revista de Urbanismo*, 15(29). Disponível em: <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2013.30303>.
- DAVID, L. (2013). *La production urbaine de Mexico: entre financiarisation et construction territoriale*. Une analyse de l’insertion du réseau financier transnational dans les marchés d’immobilier d’entreprise. [Phd thesis, Université Paris-Est]. Disponível em: <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00971515/document>.
- DAVID, L. (2017). El “desarrollador-plataforma”, nuevo actor de la división del trabajo inmobiliario financiarizado en México / The “platform developer,” a new actor in the division of financialized real estate labor in Mexico. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 32(2), 225. Disponível em: <https://doi.org/10.24201/edu.v32i2.1630>
- FAUSTINO, R. B.; ROYER, L. de O. (2022). O setor imobiliário habitacional pós-2015: crise ou acomodação? *Cadernos Metrópole*, 24(53), p. 147-172. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5306>
- FIX, M. (2007). *São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo / Editorial Anpur.
- FIX, M. (2011). *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. 2011. 263 f (Doctoral dissertation, PhD Thesis (Development Economics) – UNICAMP. Campinas/SP.
- GASCA ZAMORA, J.; CASTRO MARTÍNEZ, E. de J. (2021). “Financiarización inmobiliaria en México: una mirada desde los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS)”. *Revista INVI*, 36(103), p. 112–136. Disponível em: <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300112>.
- HERNÁNDEZ TREJO, F. D. J. (2021). ‘Financiarización y crisis del mercado hipotecario de viviendas nuevas para los trabajadores en México’. *Scripta Nova* (Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales), 25(1). Disponível em: <https://doi.org/10.1344/sn2021.25.32232>.

- KALINOSKI, R.; PROCOPIUCK, M. (2021). Financeirização imobiliária em dois momentos: da produção à ocupação via *proptechs*. *Cadernos Metrópole*, 24, p. 119-146.
- KORNBLUTH CAMBLOR, D. L. (2021). El diseño político del proceso de financiarización de la vivienda y la infraestructura en Chile. *Revista INVI*, 36(103), p. 54-84. Disponível em: <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300054>.
- LENCIONI, S. (2014). Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. *EURE*, Santiago, 40(120), p. 29-47. Disponível em: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612014000200002>.
- 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: 10.1590/2236-9996.2022-5307.
- MELAZZO, E. S.; ABREU, M. A. D.; BARCELLA, B. L. S.; FERREIRA, J. V. D. S. (2021). Securitização da habitação e financeirização da cidade no Brasil. *Mercatorm*, Fortaleza, 20.
- MENAZZI, L. (2017). Entre las expectativas y la desmoralización: La Cámara Argentina de la Construcción ante la última dictadura militar. *H-industri@: Revista de historia de la industria, los servicios y las empresas en América Latina*, 11(20), p. 64-85.
- MIOTO, B. T.; PENHA FILHO, C. A. (2019). ‘Crise econômica e o setor imobiliário no Brasil: um olhar a partir da dinâmica das maiores empresas de capital aberto (Cyrela, PDG, Gafisa e MRV)’. In: SHIMBO, L. Z.; RUFINO, B. (eds.). *Financeirização e estudos urbanos na América Latina*. Seminário Internacional “Financeirização e Estudos Urbanos: Olhares Cruzados Europa e América Latina”. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora (Série Acadêmica).
- PENHA FILHO, C. A. (2020). *Estratégias e dinâmica de acumulação das incorporadoras listadas (2010/2018)*. Universidade Estadual de Campinas. Campinas/SP. Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/1129097>.
- PÉREZ SÁNCHEZ, M. (2023). *La producción de los barrios privados en el Uruguay: caracterización y análisis de las formas de articulación público-privada*. Tese (Doutorado em Estudos Urbanos) – Universidad Nacional de General Sarmiento, Instituto del Conurbano, Argentina. [Em processo de avaliação]
- PINEDA, Rodrigo Andrés Cattaneo. (2011). Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile: ¿Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad? *EURE*, v. 37, n. 112, p. 5-22. DOI: 10.4067/S0250-71612011000300001.
- ROCHA, A. M. M. (2013). *Grupos econômicos e capital financeiro: uma história recente do grande capital brasileiro*. Tese (Doutorado em Ciências Econômicas) – Universidade Estadual de Campinas. Campinas/SP. Disponível em: <https://doi.org/10.47749/T/UNICAMP.2013.911481>.
- ROLNIK, R. (2018) *La guerra de los lugares: la colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Barcelona: Descontrol.
- ROYER, L. de O. (2009). *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. Tese (Doutorado em Habitat) – Universidade de São Paulo. São Paulo. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/T.16.2009.tde-19032010-114007>.

- ROYER, L. de O. (2014). *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. São Paulo: Annablume.
- RUFINO, B. (2012). *A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza*. Tese (Doutorado em *Habitat*) – Universidade de São Paulo. São Paulo. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/T.16.2012.tde-22062012-143019>.
- RUFINO, B. (2023a). Grandes grupos econômicos na produção do espaço: um olhar sobre atuação imobiliária do Grupo Votorantim. In: RUFINO, B.; BORGES, I.; NAKAMA, V. K. (orgs.). *Financeirização e metropolização do espaço: imobiliário e infraestruturas sob domínio de Grandes Grupos Econômicos*. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora.
- RUFINO, B. (2023b). União de gigantes da construção: a Associação Brasileira de Incorporadoras (ABRAINC) como ator político na financeirização da produção imobiliária. In: RUFINO, B.; BORGES, I.; NAKAMA, V. K. (orgs.). *Financeirização e metropolização do espaço: imobiliário e infraestruturas sob domínio de Grandes Grupos Econômicos*. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora.
- RUFINO, B.; FAUSTINO, R. B.; WEHBA, C. (2021). *Infraestrutura na reestruturação do capital e do espaço: análises em uma perspectiva crítica*. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora.
- RUFINO, B.; WEHBA, C.; MAGALHÃES, A. L. (2021). Quando empreiteiras tornam-se incorporadoras: um olhar sobre as articulações entre produção imobiliária e de infraestruturas na metrópole de São Paulo do século XXI. *EURE*, Santiago, 47(140), p. 159-177.
- RUFINO, B.; DA SILVA, R.; PAULANI PASCHOA, A. T.; LIMA, H. (2021). Centralização do capital e metropolização do espaço: a atuação das grandes incorporadoras de São Paulo no contexto de expansão e crise imobiliária. In: CARDOSO, A.; D'OTTAVIANO, C. (eds.). *Habitação e direito à cidade: desafios para as metrópoles em tempos de crise*. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora / Observatório das Metrópoles.
- SANFELICI, D. (2013) “Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate”. *EURE* (Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales), 39(118), p. N_A.
- SANFELICI, D. (2013). *A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil*. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo. São Paulo. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/T.8.2013.tde-07012014-093205>.
- SANFELICI, D. (2013b). Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. *EURE* (Santiago), 39(118), p. 27-46.
- SANFELICI, D. (2017). La industria financiera y los fondos inmobiliarios en Brasil: Lógicas de inversión y dinámicas territoriales. *Economía Sociedad y Territorio*, p. 367-397. Disponível em: <https://doi.org/10.22136/est002017685>
- SANFELICI, D.; HALBERT, L. (2015). “Financial markets, developers and the geographies of housing in Brazil: A supply-side account”. *Urban Studies*, 53(7), p. 1.465-1.485. Disponível em: <https://doi.org/10.1177/0042098015590981>.
- SANFELICI, D.; HALBERT, L. (2018). Financial market actors as urban poli-

cy-makers: The case of real estate investment trusts in Brazil. *Urban Geography*, 40(1), p. 83-103.

SANFELICI, D.; MAGNANI, M. (2022). Pension fund investment in commercial real estate: A qualitative analysis of decision-making and investment practices in Brazil. *Area Development and Policy*, 7(1), p. 62-81.

SHIMBO, L. (2010). *Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo. São Paulo.

SHIMBO, L. (2013). O aquecimento imobiliário e o mercado de habitação na área central de São Paulo (2001-2010). *EURE*, Santiago, 39(117), p. 215-235. Disponível em: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612013000200010>.

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

SOCOLOFF, I. (2013). *Reflexiones en torno a las relaciones entre empresa, Estado Y ciudad: un estudio a partir del caso IRSA en Buenos Aires (1991-2012)*. Universidad de Buenos Aires.

SOCOLOFF, I. (2018). Grandes desarrolladores inmobiliarios: Hacia una tipología de sus estrategias de inversión y financiamiento entre 2002 y 2015. In: MENAZZI, L.; SOCOLOFF, I. (eds.). *Jornadas Empresas, empresarios y burocracias estatales en la producción del espacio urbano a través de la historia*. IIGG (FSOC - UBA) IEALC (FSOC - UBA).

SOCOLOFF, I. (2021). Fondos inmobiliarios cotizados y financierización de la vivienda en Argentina. *Revista INVI*, 36(103), p. 85-111. Disponível em: <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300085>

TORRES, R. D. S.; TONUCCI FILHO, J. B. M.; ALMEIDA, R. P. (2021). Financeirização do imobiliário no Brasil: uma análise dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (2005-2020). *Cadernos Metrópole*, 24, p. 35-62.

VERGARA-PERUCICH, J. F. (2021). “Precios y financierización: evidencia empírica en mercado de la vivienda del Gran Santiago”. *Revista INVI*, 36(103), p. 137-166. Disponível em: <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300137>.

WEHBA, C. (2018). *Novas relações de produção imobiliária na metrópole do século XXI: Odebrecht, Água Espraiada e o Parque da Cidade em São Paulo*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo. São Paulo.

WEHBA, C.; RUFINO, M. B. (2021). Os significados da infraestrutura nos negócios imobiliário-financeiros: reflexões a partir de três empreendimentos liderados pela Odebrecht. In: RUFINO, M. B.; WEHBA, C.; FAUSTINO, R. (orgs.). *Infraestrutura na reestruturação do capital e do espaço: análises em uma perspectiva crítica*. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora, p. 169-197.

WEHBA, C.; FAUSTINO, R.; IACOVINI, V. (2023). Associações políticas na provisão de infraestruturas: a ABDIB na reestruturação capitalista. In: RUFINO, B.; BORGES, I.; NAKAMA, V. K. (orgs.). *Financeirização e metropolização do espaço: imobiliário e infraestruturas sob domínio de Grandes Grupos Econômicos*. Rio de Janeiro: Editora Letra Capital.