

Capitalização na transformação das metrópoles latino-americanas: Limites, especificidades e impactos socioespaciais

Beatriz Rufino – Arquiteta e Urbanista, Professora Doutora na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP) – beatrizrufino@usp.br

Tema 2. La lógica territorial del capital bajo el régimen neoliberal

Introdução

Este trabalho centra-se no conceito de capitalização e em sua intrínseca relação com a categoria de capital fictício para discutir a crescente ascensão dessa forma de acumulação na produção do espaço. O objetivo é problematizar os limites, especificidades e impactos socioespaciais desses processos na transformação das metrópoles latino-americanas, com ênfase na realidade brasileira. Para isso, considera-se o amplo debate da economia política sobre os processos mais gerais da financeirização e suas implicações na produção do espaço, buscando recuperar e atualizar a discussão crítica sobre a urbanização latino-americana em seu entrelaçamento com o avanço do neoliberalismo e do domínio das finanças.

Para Marx, a capitalização expressa a formação do capital fictício. Esse capital designa todos os ativos financeiros cujo valor repousa sobre a capitalização de um fluxo de rendas futuras, em que “apaga-se até o último rastro toda a conexão com o processo real de valorização do capital e se reforça a concepção do capital como um autômato que se valoriza por si mesmo” (Marx, 2017). Essa busca por acumulação fora do processo de valorização ganha enorme centralidade na atualidade, marcando uma inflexão na reprodução do capital. A emergência e a relevância do capital fictício como forma dominante de capital definem grande parte do que hoje se reconhece como financeirização, caracterizando uma inversão na qual o capital financeiro não mais serve à produção e à circulação de mercadorias, mas se apropria destas para a “obtenção de lucro financeirizado” (Best, 2024). O acúmulo de enormes

reivindicações sobre o mais-valor futuro, frequentemente caracterizado como uma vasta proliferação do próprio “valor” no sistema, ofusca a inviabilidade da produção de valor em um sistema em crise (Best, 2024).

Essa transformação nas formas dominantes de acumulação do capitalismo tem impactado a produção do espaço em vários níveis, manifestando-se sobretudo por meio das diferentes formas de investimento no tecido urbano, em movimentos que renovam a centralidade da propriedade e dos movimentos de sua concentração. A ascensão das finanças tem borrado as divisões entre as esferas de reprodução do capital industrial e financeiro, trazendo como novidade a ampliação da extração de rendas financeiras (juros e capital fictício) associadas a uma diversidade de atividades econômicas que lastreiam a produção de propriedades mobiliárias (títulos financeiros). Na produção do espaço, essas dinâmicas se sobrepõem à crescente relevância de rendas fundiárias e imobiliárias auferidas pela existência, prolongamento e sofisticação da propriedade privada da terra. Propriedade mobiliária e imobiliária que emergem nas cidades em crescente articulação. Concebidas e orientadas aos rendimentos, essas propriedades particularizam-se assim por se expressarem como propriedades patrimoniais (Chesnais, 2005)

Com a ampliação dos domínios da propriedade privada – base angular para a expansão das relações capitalistas na produção imobiliária – para o campo das infraestruturas, as rendas tem se tornado forma de acumulação crescentemente dominante também nesse setor, complexificando as transformações da urbanização.

Nos países latino-americanos, o avanço das dinâmicas de capitalização na produção do espaço entrelaça-se profundamente com relações patrimoniais históricas, que nos ajudam a compreender o avanço dessa forma de acumulação na produção do espaço em face dos limites impostos pelas condições históricas da urbanização e nossa inserção subordinada no capitalismo financeiro global. Como discute Pereira (2019), a consolidação da propriedade patrimonial nas economias latino-americanas tem raízes estruturais, com a propriedade privada da terra tendo desempenhado historicamente um papel determinante no avanço das relações capitalistas. O avanço da capitalização emerge assim com características bastantes específicas, que procuramos compreender articulando com o debate dos limites estruturais da dessa forma de acumulação na região.

A expressão desses processos em uma urbanização periférica traz ainda novas questões que intensificam a necessidade de compreender seus significativos impactos socioespaciais, sobretudo nos espaços metropolitanos. É sobre essa urbanização – assentada em uma enorme precariedade das condições gerais, na coexistência de relações não capitalistas na produção habitacional e em uma forte

concentração da economia nos complexos metropolitanos – que os processos de capitalização tomam forma. O caráter extremamente desigual da metrópole fez com que os vínculos mais avançados com as finanças emergissem, inicialmente, na produção do espaço em áreas muito específicas, em arranjos particulares que articularam pioneiramente os interesses associados à produção imobiliária e às infraestruturas. Esses interesses e articulações, iluminados pela compreensão das relações sociais que a sustentam, renovam-se no século XXI, apoiados pela expansão da propriedade privada em novas e variadas formas, ampliando a centralidade dos processos de capitalização nas dinâmicas de expansão da metrópole e na renovação urbana de seus espaços.

A fim de enfrentar as questões acima expostas, o artigo organiza-se em três partes principais. Na primeira, recupera-se o debate teórico sobre capital fictício e capitalização, discutindo a particularidade da ascensão dessas formas na produção do espaço como processo histórico e global associado à financeirização. Na segunda, analisam-se os limites e especificidades desses processos no contexto das economias latino-americanas, com aproximação particular à economia brasileira. Por fim, a terceira parte discute a dimensão e os impactos desses processos na urbanização latino-americana, se debruçando sobre as transformações evidenciadas nas metrópoles brasileiras. Metodologicamente, o texto busca desenvolver uma reflexão teórica fundamentada no diálogo crítico com bibliografias da economia política e dos estudos urbanos críticos latino-americanos, apoiando-se empiricamente sobretudo nas dinâmicas evidenciadas no Brasil e em suas metrópoles, analisadas por nós em trabalhos anteriores.

1. A ascensão da capitalização na produção do espaço como processo global

Em sua forma particular de pulsão, o capital encontra-se permanentemente orientado pelo impulso de acumulação. Acumulação que implica em aumento de riqueza, seja pela apropriação de itens da natureza, por meio de bens da produção material e da produção social intangível que envolvam trabalho, trocas e, significativamente, reserva do valor (Pereira e Shimbo, 2023), articulando dinâmicas de valorização e capitalização.

Esse capital, como valor em movimento, tende a engendrar suas próprias condições de existência em desdobramentos lógico-genéticos de formas mais simples à aquelas mais complexas (Brandão, 2024). Em *O Capital*, Marx desenvolve e demonstra esses desdobramentos em “uma sucessão, que vai da Mercadoria ao Dinheiro, ao Capital em função, e ao Capital portador de juros e seu desdobramento, o capital Financeiro, chega-se pôr fim, à forma mais desenvolvida, o Capital Fictício” (Carneiro, 2019, p. 295).

O termo capital fictício, utilizado de modo geral com referência às ações, títulos de dívida e outras modalidades de títulos financeiros (Palludeto e Rossi, 2018), tem se consagrado como categoria central à compreensão do capitalismo contemporâneo, gerando importantes debates. Como desenvolvem Palludetto e Rossi, a categoria tem sido amplamente debatida pela literatura Marxista, ainda que de forma imprecisa e por vezes equivocada. Para os autores, o equívoco das interpretações recai sobretudo em uma ênfase na determinação de seu caráter fictício pelo “grau de distanciamento ou proximidade entre o seu valor e o valor do capital real que eventualmente ele representa” (Palludetto e Rossi, 2018, p.16). Esses autores argumentam que “a representação – ou não – de um capital real é irrelevante para a definição desta categoria e que a variação do seu valor não o torna mais ou menos fictício” (Palludetto e Rossi, 2018, p.16).

Considerando o desenvolvimento dialético da forma-valor, fio condutor das categorias elaboradas por Marx, os autores argumentam sobre a necessidade de reconstruir essa categoria como um desdobramento da forma capital portador de juros.

Para o capital portador de juros, Marx destaca o uso do dinheiro como mercadoria cujo valor de uso é reproduzir-se. O ato de emprestar – movimento que caracteriza o capital portador de juros – é ceder dinheiro como capital na condição de mercadoria. Já no caso da constituição do capital fictício, o elemento que assume a condição de mercadoria-capital são os fluxos de renda futura. Nesse sentido, a constituição de capital fictício diz respeito, essencialmente, à transformação dos fluxos de renda futura em mercadoria, mercadoria-capital (Palludeto e Rossi, 2018, p.8)

Com essa percepção, evidencia-se que o capital fictício trilha um caminho inverso ao portador de juros. Assim, “se no capital portador de juros um montante de dinheiro dá direito a um fluxo de renda futuro (juros) esse pressupõe seu contrário: um fluxo de renda futuro também dá direito a dinheiro (capital) no presente” (Palludeto e Rossi, 2018, p.8). Considera-se assim, que o capital fictício é um “direito contratual transacionável sobre um fluxo de renda futuro”, podendo ser definido por meio de três atributos-chave: “a renda futura, os mercados secundários e a inexistência real” (Palludeto e Rossi, 2018, p.16).

A capitalização, compreendida como operação de antecipação das rendas futuras, expressa a formação do capital fictício, que aparece nesse novo contexto como capital. Esse processo de acumulação particulariza-se “por ser mera captura de valor, realizando uma valorização fictícia” “por meio da instrumentalização de propriedades”.

O processo de acumulação fictícia na atual conjuntura de financeirização ativa vem assim “consolidar e sancionar essa lógica que se encontrava *en nuce* nas trocas e na circulação e acumulação monetárias”

(Brandão, 2024, p.8), em instrumentos tão antigos como os títulos de dívida pública e as ações de empresas - essenciais à promoção de processos como à expansão das ferrovias ainda em meados no século XIX. Essa busca por se valorizar fora do processo de valorização, não é de hoje, não é o novo em si, pois se trata de um processo que acompanha o desenvolvimento do capitalismo. O que é novidade é a magnitude que na contemporaneidade ele alcançou, que acabou por exprimir uma inflexão, um novo momento da reprodução do capital.

As bases da financeirização podem ser compreendidas como estratégia capitalista à superação da crescente estagnação do setor produtivo estruturada já nos finais dos anos 1970, que repercutiu na gradativa reconstituição de uma massa de capitais procurando se valorizar financeiramente na esfera da circulação (Brenner, 2003, p. 305). Como elabora Best (2024), esse acúmulo de enormes reivindicações sobre o mais-valor futuro, frequentemente caracterizado como uma vasta proliferação do próprio “valor” no sistema, ofusca a inviabilidade de produção de valor em um sistema em crise (Best, 2024).

Para Chesnais (2005), trata-se de um novo regime de acumulação de capital que dá origem a um “capitalismo patrimonial”, no qual a propriedade emerge com o “poder de obter renda capaz de solucionar o decréscimo da taxa de lucro e a crise de produção industrial” (Pereira, 2019, p. 453). Para avançar na compreensão desse novo regime de acumulação, o autor dá destaque aquilo que reconhece como propriedades patrimoniais. As propriedades patrimoniais são definidas pelo autor como o conjunto de “propriedades mobiliária e imobiliária acumuladas e dirigidas ao rendimento” (Chesnais, 2005, p. 50), sendo estas cada vez mais controladas por grandes grupos econômicos e corporações.

Nas palavras de Chesnais (2005, p. 48), essas propriedades patrimoniais particularizam-se pelo domínio da “figura do proprietário-acionista e, mais precisamente, pelo acionista institucional possuidor de títulos”. São esses proprietários que passam a influir na repartição da renda, com a pressão por forte distribuição de riqueza na forma de dividendos e lucros, configurando uma espécie de “moderno entesouramento”, “em que os capitais são cativos das finanças e redirecionados continuamente para aplicações em títulos” (Chesnais, 2005, p. 48). São essas propriedades patrimoniais e seus proprietários que acentuam e distinguem o rentismo no momento contemporâneo (Christophers, 2019).

Nesse capitalismo patrimonial, com renovadas contradições, a procura constante por novos fluxos de renda se estrutura como novo motor da economia. Essa procura por fluxos de renda, inicialmente concentrada em rendimentos e receitas futuras projetadas por grandes empresas e governos, é ampliada no século XXI pela crescente busca por criação e apropriação de propriedades patrimoniais que possam render novos dividendos (Leyshon e Thrift, 2007, p. 102).

Nesse movimento, o ambiente construído, com suas parcelas e fragmentos concebidas em importante mediação com políticas públicas, é também crescentemente configurado como propriedade patrimonial (Chesnais, 2005), se colocando a serviço de renovados processos de capitalização.

Vale ressaltar que a capitalização se particulariza na produção do espaço pela presença estrutural da propriedade privada da terra. Mesmo não sendo um produto do trabalho, e, portanto, não configurando-se como valor, a terra se expressa como mercadoria a partir da instituição da propriedade privada, com sua precificação sendo determinada sobretudo pela capitalização das rendas futuras. Dessa forma, funciona como uma espécie de capital fictício. Funciona como tal, porque sua determinação de preço se baseia na capitalização de rendas futuras, mas se particulariza pelo fato dessa capitalização se estruturar em torno de uma existência real (a terra) e, a priori, não depender de um mercado secundário para sua realização – atributos-chaves na definição de Palludeto e Rossi (2018).

As propriedades patrimoniais urbanas, ao emergirem de profundos imbricamento entre propriedade da terra (capitalização) e construção (valorização), distinguem-se dos “ativos financeiros” por representar uma duplicata que assegura aos proprietários o monopólio de um espaço e a possibilidade de controle sobre os processos de produção ali desenvolvidos. O direito à reivindicação de rendas e aos rendimentos futuros, comuns às propriedades mobiliárias (títulos financeiros), soma-se aqui ao controle de um espaço e à sua subordinação imediata à maximização de rendas (Rufino, 2021).

Aos se configurarem propriedades patrimoniais, edifícios e infraestruturas vêm sendo tratados em portfólios de investimentos e por vezes estendida aos estudos urbanos críticos, como “ativo financeiro”. Essa operação, ao equiparar propriedade mobiliária (títulos financeiros) com propriedade imobiliária (edifícios e infraestruturas), tem encoberto suas diferenças e obscurecido as relações sociais e formas de acumulação distintas envolvidas na produção imobiliária e de infraestruturas, colocando entraves a uma compreensão crítica mais abrangente da financeirização da produção do espaço. Como desenvolve Lencioni (2021) e outros autores fundamentados nas contribuições de Marx, as infraestruturas enquanto relação social de produção se particulariza por suas funções na reprodução ampliada do capital, sendo condição geral da acumulação capitalista e da reprodução da força de trabalho (Lencioni, 2021), simultaneamente podem se colocar também como forma de acumulação.

De maneira geral, os processos de privatização das condições gerais, associados à ascensão do neoliberalismo e das finanças, foram determinantes a expansão da centralidade dos processos de capitalização na urbanização. Como desenvolvido em trabalho anterior,

“A partir da dissociação da infraestrutura da propriedade estatal por variados arranjos de privatização no contexto de estagnação capitalista e ascensão das finanças, a

capitalização, antes mobilizada na produção das cidades na formação do preço de propriedades imobiliárias, converte-se em operação permanente na gestão de contratos de infraestrutura, que se soma a uma ascendente indústria de gestão de propriedades imobiliárias. A capitalização torna-se, assim, elemento crucial na produção do urbano, sendo um princípio central tanto para avaliação da riqueza existente quanto para realização de novos empreendimentos” (Rufino, 2025, p 7).

Importante destacar que o crescente cercamento de infraestruturas públicas por agentes privados, esteve associado a importante articulação do ativos físicos (propriedades imobiliárias) aos ativos financeiros (propriedades mobiliárias) por meio da securitização de rendas futuras e de seus empacotamentos em veículos financeiros como fundos de investimento, renovando e multiplicando os movimentos de capitalização. Processos esses também evidenciados precocemente para o caso de uma diversidade de tipo de edificações, que passaram a ser concebidas e construídas como uma fonte profícua de rendimentos à investidores. No caso da habitação, também as dívidas hipotecárias dos proprietários-usuários passaram a ser empacotados estruturando complexos veículos de investimentos.

Esses movimentos de consolidação da urbanização como processo de produção de propriedades patrimoniais foram intensificados com crise financeira global de 2008. Ao provocar violentos processos de despossessão habitacional e desvalorização de ativos financeiros e imobiliário (edifícios e infraestrutura), a crise promoveu uma enorme centralização de propriedade, dando nova proporção e poder aos gestores de ativos financeiros, com o fortalecimento das chamadas *Asset Managers Companies* (AMC).

Como desenvolvem importantes autores (Lorrain, 2011; O'Neill, 2019), a crise de 2008, além de revelar a dimensão das finanças na produção do espaço, levou as grandes instituições financeiras a assumirem papéis cada vez mais relevantes. Em muitos casos, do controle do crédito às operações, agentes financeiros como as AMC passaram a priorizar a posse direta de terras, imóveis e infraestrutura urbana para a extração de renda (O'Neill, 2019; Purcell et al., 2019). Como demonstram Pryke e Allen (2019), por meio de uma sofisticada engenharia financeira, esses agentes ampliaram seu controle sobre uma diversidade de ativos reais nos países do capitalismo central visando uma crescente captura de valor (Pryke e Allen, 2019). Ao decifrar formas cada vez mais complexas de extrair valor e lucros por meio do controle da operação desses ativos urbanos, Pryke e Allen (2019) iluminam como esses processos desenvolveram-se em torno da associação da capitalização de fluxos de rendas futuras com técnicas financeiras avançadas que permitem a circulação do capital financeiro em sua articulação com a produção de títulos financeiros.

No caso dos países dos países periféricos e, em especial, nas nações latino-americanas a multiplicação de propriedades patrimoniais na produção do espaço urbano em sua articulação aos processos de capitalização apresentam importantes especificidades, requerendo discussão particular. Especificidades essas decorrentes das particularidades de nossa formação social e urbana e da inserção subordinada nos processos de financeirização, com manifestações temporais e espaciais específicos. São esses processos que discutimos a seguir, nos aproximando sobretudo do caso brasileiro.

2. Limites e especificidades da capitalização na urbanização latino-americana

A grande debilidade na acumulação de capital em nível global das formações sociais latino-americanas, derivada sobretudo da posição subordinada desses países na cadeia capitalista mundial, está na origem de uma histórica precariedade da urbanização, com a provisão das condições gerais sendo priorizada em sua relação imediata à reprodução do capital industrial orientadas à reprodução da força de trabalho (Jaramillo, 1988), em detrimento ao direcionamento de investimentos em infraestrutura mais relacionadas à reprodução da classe trabalhadora (Pírez, 2013; Oliveira, 1998).

A resultante espacial do predomínio dessa racionalidade foi a importante concentração de investimentos estatais nas metrópoles que comandaram os processos de industrialização, e dentro destas um expressivo adensamento em torno dos poucos centros principais. Com o Estado liberando-se em grande medida da provisão de infraestruturas associadas à reprodução da força de trabalho, essa urbanização se particularizou por aquilo que no contexto brasileiro passou a ser descrito como “um padrão periférico de crescimento urbano” (Bolaffi, 1979). Padrão esse caracterizado por rápidos processos de expansão urbana, pautados por baixa densidade, auto provisão de infraestruturas e habitação e ausência de propriedade.

A ausência de condições gerais e de propriedade na urbanização latino-americana, em seus diferentes gradientes nas distintas formações sociais da região, que se revela como limite à capitalização da renda da terra, tornou-se, por outro lado, importante fator indireto da valorização industrial periférica. Ao permitir rebaixamento dos custos de reprodução da força de trabalho (Oliveira, 2003), esse padrão de urbanização tornou-se funcional à acumulação de domínio industrial que procurou-se consolidar na região. O predomínio deste padrão e sua relevância na definição da forma das metrópoles latino-americanas ao longo do século XX acabou por minimizar a importância da renda imobiliária em sua relação com processos de valorização do capital associado à atividade da construção.

Valorização do capital na produção do espaço que se configurava tanto pela expansão de uma produção imobiliária conduzida pelo mercado, quanto por uma ampliação tardia e muitas vezes seletivas de investimentos em infraestrutura. Vale ressaltar que a forte concentração de infraestruturas e serviços,

vista em muitos casos como barreira à extensão dos investimentos da indústria imobiliária, extremou as condições de capitalização de renda da terra na produção imobiliária por uma indústria de construção com atuação concentrada nos espaços valorizados. Esta indústria emergente, capturando importante diferenciação da metrópole, acabou por exacerbar a variação dos gradientes dos preços imobiliários nessa forma de urbanização particular.

Nas economias latino-americanas, com a permanente dificuldade de acesso a financiamentos de longo prazo e o desinteresse do capital nacional e transnacional em assumir esses processos, coube ao Estado, ainda que com deficiências, estruturar as condições de financiamento ao setor imobiliário e de infraestrutura. Condições essas, que fundadas pelos estreitos laços entre o Estado e elites locais, consolidaram a produção do espaço como esfera privilegiada de reprodução dos capitais nacionais (Lessa, 1985).

O caráter desigual dessas metrópoles se renova e particulariza com a ascensão neoliberal e seu imbricamento ao domínio financeiro, trazendo rendas imobiliárias e financeiras em sua permanente relação com valorização do capital na construção para o centro dos debates. Ganham destaque nessa nova etapa os processos de mercantilização e privatização do urbano (Pradilla, 2014), manifestado sobretudo pela expansão imobiliária e inserção de agentes privados na operação das condições gerais, fundando crescente convergência de elites locais e capitais financeiros globais.

Como argumenta Pradilla (2014), os processos de privatização têm se dado de forma mais “acelerada, profunda e extensa nos países latino-americanos do que nos capitalistas hegemônicos”, ancorando-se na “baixa capacidade defensiva real dos trabalhadores e cidadãos latino-americanos diante das investidas privatizadoras de seus governantes e empresários neoliberais” (Pradilla, 2014, p.44). Constatáveis empiricamente, essas dinâmicas, ainda que se manifestem-se entre os países latino-americanos e suas cidades de maneira diferenciadas quanto ao tempo, à intensidade e à profundidade, iluminam o avanço e fortalecimento do capital em seu conjunto, e, em particular, o capital imobiliário-financeiro e o construtor, os quais se tornam protagonistas na condução de transformações urbanas (Pradilla, 2014).

Essas profundas transformações revelam ainda novos arranjos de financiamento associados à uma profícua expansão e modernização de formas de propriedades, modelados pela reiteração de uma condição subordinada característica de uma nova inserção das economias latino-americana na economia mundial. A compreensão das formas particulares de renovação do rentismo, por envolverem processo de captura de riqueza social global, põe em relevo a problematização dessas novas formas de

inserção das economias latino-americanas nas dinâmicas de financeirização global e suas transformações ao longo das últimas décadas.

Estudos recentes sobre a financeirização nos chamados economias “emergentes” ou países periféricos tendem a destacar uma importante ampliação de sua propensão a crises associada, entre outros fatores, à crescente dependência de capital financeiro de curto prazo e às altas taxas de juros (Becker et al., 2010). Enfatiza-se assim um caráter subordinado desses processos de financeirização, mostrando que, embora as mudanças nas práticas e relações financeiras dos agentes capitalistas nos países periféricos se apresentem como semelhantes às observadas nas economias centrais, existe uma natureza específica da financeirização nesses contextos (Becker e outros, 2010; Powell, 2013; Kaltenbrunner e Paineira, 2018).

Nos interessa destacar que os níveis mais baixos de renda e riqueza nas economias periféricas, se por um lado tendem a restringir o nível de endividamento das famílias e/ou inflação de ativos característicos dos países centrais, por outro lado tem promovido uma crescente reprimarização, moldando uma nova posição subordinada nas redes globais de produção. Essa promoção, por sua vez, tem estimulado o desenvolvimento dos mercados financeiros nacionais, que passam a pressionar salários, lucros e tributos que sustentam os sistemas de reprodução social (por exemplo, saúde, educação e seguro-desemprego), incentivando uma mudança para a provisão privada dessas condições gerais associadas à reprodução social. A expansão dos mercados financeiros é frágil e não linear por se associar à entrada de capitais de curto prazo, voltados sobretudo à obtenção de lucros financeiros majoritariamente especulativos e sem assumir riscos produtivos (Bonizzi et al., 2019).

Também nesse aspecto, as trajetórias das distintas economias da região se particularizam e variam temporalmente. Para nos aproximarmos da compreensão das transformações da urbanização das metrópoles brasileiras, damos maior ênfase aos movimentos da subordinação financeira desse país.

Observando o caso brasileiro, Paulani põe ênfase em como a abertura financeira e a estabilização monetária via elevação das taxas de juros nos anos 1990 configuraram-se como estratégias centrais de uma nova forma de inserção da economia nacional no contexto de crescente hegemonia das finanças globais, com o país constituindo-se como Plataforma de Valorização Financeira (Paulani, 2009; 2013).

A estabilidade da taxa de câmbio e de preços através de metas de inflação, alcançadas por meio do Plano Real em 1994, foram elementos centrais desse modelo, que fundamentou a mudança de ganhos provenientes da inflação para os ganhos provenientes de altas taxas de juros. Para Becker institui-se assim uma forma “paradigmática” de financeirização periférica “baseada nos mecanismos do capital portador de juros” (Becker et al., 2010, p. 229), na qual os títulos de rendimento fixo ligados à dívida

pública passam a oferecer taxas de juro reais extremamente elevadas para os padrões internacionais. Para Paulani (2013, p. 30), isso deu origem a uma nova forma de dependência no Brasil, na qual pagamentos de “capital fictício” – serviço de juros de dívidas, debêntures, dívida pública e privada – aos proprietários de capital monetário imprimem a “natureza rentista” desse arranjo. Para a autora,

O desdobramento desse processo vai colocar o país como uma permanente fonte de oferta de ganhos financeiros ao capital cigano que gira o mundo buscando as aplicações mais lucrativas. Nos momentos de crise, o ganho superlativo aqui oferecido é garantido pelos píncaros a que chegaram as taxas de juros e pela desvalorização aguda de ativos financeiros e não financeiros. Em momentos de calma ele é garantido pela combinação de taxas reais, mesmo assim muito elevadas com a tendência à sobrevalorização da moeda doméstica, num movimento que se autor reforça e garante ganhos cada vez maiores (Paulani, 2013, p. 91).

Essa nova forma de dependência, imposta inicialmente por meio de forte ajuste neoliberal e caracterizada por intervenções estatais e reforma das instituições visando promoção de integração transnacional do capital e das finanças em um importante movimento de consolidação de uma coalizão dos setores rentistas e interesses financeiros, é sustentada forte medida pela regressão dos direitos e políticas sociais (Gonçalves e Lavinias, 2022).

A estabilização dessas novas relações vai se articular de maneira complexa aos esforços desenvolvimentistas e de distribuição de renda dos governos dos partidos dos trabalhadores a partir de 2003, em um contraditório desenvolvimentismo neoliberal. Em termos macroeconômicos, o tripé metas da inflação, regime flutuante de taxas de juros e meta de superávit primário associou-se ao crescimento econômico e à ampliação de políticas sociais. Sem rupturas significativas com o neoliberalismo, o crescente fortalecimento à setores rentistas nacionais, promovidos à “campeões nacionais”, acabou por favorecer a reprodução de uma lógica financeira no processo doméstico de acumulação (Saad Filho, 2020; Paulani, 2009), lógica majorada com a crise financeira mundial de 2008. Como desenvolve Lavinias (2017), ao contrário dos países centrais onde a financeirização avançou em contextos recessivos, no Brasil, o aprofundamento das dinâmicas de financeirização ocorreu em uma fase de aumentos reais dos salários, atenuação das disparidades de renda e de implementação de políticas redistributivas pelo Partido dos Trabalhadores (PT) (Lavinias, 2017). A crise de 2008, que acabou por iluminar a enorme vulnerabilidade e subordinação em relação ao capital financeiro e ao comportamento das economias centrais, particularmente a dos Estados Unidos, legitimou importante agenda investimentos profundamente articulados a ativação dos mercados imobiliários e de infraestruturas, determinantes à ascensão da capitalização que procuramos investigar em nosso artigo.

Argumentamos aqui que o desenvolvimento de um conjunto de políticas anticíclicas foi responsável por impulsionar importante articulação entre processos de valorização e capitalização na produção do espaço, orientando uma trajetória específica da ascensão das determinações do capital fictício nas transformações urbanas, que se particulariza pela renovação dos entrelaçamentos entre Fundo Público e elites nacionais em contexto de financeirização subordinada.

Em um cenário marcado por mercados de capitais pouco desenvolvidos, o Fundo Público, sob diferentes formas, emerge como componente essencial do aprimoramento dos mecanismos de capitalização e valorização fictícia, abrindo espaço para a circulação do capital financeiro em uma urbanização imersa em novas contradições (Rufino, 2025). A permanência de instituições financeiras sólidas permitiu a expansão dos investimentos em habitação e infraestrutura por meio de programas como o “Minha Casa Minha Vida” (MCMV) e Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

Os Programas estatais desenhados e impulsionados em contexto de crise revelam ainda muito do poder das elites locais na preservação de seus interesses, crescentemente alinhados às finanças. A participação de elites locais em sua associação a capitais financeiros globais na condução dessas transformações dá relevo a compreensão de suas formas empresariais como parte do desenvolvimento de análises mais situadas histórica e politicamente em nossa formação social. Desempenhando papéis-chaves na definição de políticas de financiamento, e na definição de regulações e instrumentos financeiros e urbanísticos, essas distintas formas empresariais “nacionais” tomam papéis decisivos nas transformações urbanas. Os impactos socioespaciais da capitalização na transformação das metrópoles são explorados a seguir.

3. Os impactos socioespaciais da capitalização nas metrópoles brasileiras

O avanço das dinâmicas de capitalização na produção do espaço nas metrópoles latino-americanas está profundamente alicerçado nos processos de valorização do capital associados aos contraditórios esforços desenvolvimentistas que se realizaram na região a partir dos governos progressistas em contextos de crescimento econômico, mas sem rupturas significativas com o neoliberalismo e a crescente ascensão das finanças. Assim, já primeira década do século XXI evidenciou-se um movimento de subordinação das dinâmicas de valorização às de capitalização, resultante de profundas mudanças nas relações de produção do espaço, que se tornaram crescentemente comandadas por poderosos grupos econômicos com fortes enlaços com as finanças e seus instrumentos.

De forma geral, os processos de capitalização na produção do espaço se expandiram ao longo da segunda década do século XXI, quando as condições econômicas e políticas do desenvolvimentismo

progressivamente se esgotaram, pavimentando as condições de eleição de governos de direita e extrema direita em articulação à radicalização de políticas neoliberais. O avanço de uma acumulação patrimonial, patrocinada em muitos casos pelos mesmos grupos econômicos que se beneficiaram dos processos de valorização, revelou a centralidade das crises na reorganização do capital por meio da promoção de violentos processos de desvalorização, expropriação e centralização de capital. Estratégias essas determinantes a expansão e aperfeiçoamento do urbano como propriedade patrimonial, exacerbando as desigualdades socioespaciais em intensidades e formas distintas nas metrópoles latino-americanas. Focando na leitura das transformações da urbanização das metrópoles brasileiras, sobretudo a partir das mudanças nas relações particulares no setor imobiliário e de infraestrutura, procuramos revelar e discutir os impactos socioespaciais do avanço da capitalização em nossas sociedades.

Ainda que a criação de novos instrumentos financeiros e a modernização do marco regulatório relacionados à produção e à propriedade imobiliária tenham ocorrido no Brasil desde o final dos anos 1990 e início dos anos 2000 (Rufino, 2017; Royer, 2009), foi o crescimento substancial da disponibilidade dos financiamentos para habitação organizados pelo Estado (Rufino, 2012; Shimbo, 2010) que, ao favorecer importante fortalecimento de grandes incorporadoras, permitiu importante entrelaçamento do setor com as finanças por meio da abertura de capital de seus principais agentes (Rufino, 2012).

O protagonismo das grandes incorporadoras de capital aberto tornou-se ainda mais relevante no período posterior à crise de 2008. Como já destacado, a produção habitacional foi mobilizada como uma estratégia anticíclica central (Carvalho, 2018), com o poder econômico adquirido por estas empresas e a forte ameaça de desvalorização de suas ações imposta pela crise as colocando no centro do desenho do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida (PMCMV)¹ (Socoloff e Rufino, 2020).

Estendendo à venda da propriedade privada a enormes contingentes populacionais via endividamento e subsídios², o Programa permitiu a continuidade do crescimento das grandes firmas de incorporação de capital aberto e transformou a escala dos produtos imobiliários e de suas localizações. O imperativo de expansão, imposto pelo capital financeiro, resultou na consolidação de novas frentes imobiliárias, sobretudo nas metrópoles e suas áreas de influência, em um acelerado processo de valorização imobiliária³ (Rufino, 2017). Expansão imobiliária que em muitos casos prescindiu de condições gerais

¹ Para análises detalhadas do Programa ver por exemplo SANTO AMORE, SHIMBO e RUFINO, 2015.

² Entre janeiro de 2008 e agosto de 2017 foram lançadas no Brasil 6,3 milhões de unidades imobiliárias, das quais 77,8% eram parte do PMCMV em suas diferentes faixas de atendimento (ABRAINC, 2017).

³ De acordo com o índice FIPE-ZAP, publicado na Revista Exame, de 30 de maio de 2012, no período entre 2008 e 2013 a valorização imobiliária média dos imóveis em São Paulo foi superior a 200%.

adequadas, reproduzindo uma nova forma de precarização assentada em urbanizações privatizadas que se valorizavam pela expansão do crédito subsidiado.

Esse processo foi determinante em associar as transformações na urbanização ao incremento da capitalização. A inserção do capital financeiro como proprietário patrimonial em empresas de incorporação acabou por colocar a expansão da produção imobiliária, fundada na valorização (por meio da construção) e na capitalização (por meio da renda da terra) como condição central à ampliação de uma capitalização financeira, realizada por meio da elevação dos preços das ações, em uma recuperação excepcional dos efeitos da crise.

Os efeitos das políticas anticíclicas foram também sentidos na ampliação dos investimentos em infraestrutura, crescentemente subordinados à capitalização por meio dos processos de privatização em sua associação ao aperfeiçoamento das formas de propriedade.

Em relação a muitos países latino-americanos, a privatização das infraestruturas no Brasil teve caráter tardio, sendo instituída sobretudo na segunda metade da década de 1990. Com as condições macroeconômicas desfavoráveis do período e o desenvolvimento incipiente dos marcos regulatórios em um mercado em construção, a privatização como política pública se configurou de maneira bastante “seletiva”, ganhando algum impulso com o instrumento das concessões e orientando-se para o controle das infraestruturas na qual o alcance de elevados retornos pudessem ser garantidos com menores riscos e sem a necessidade de grandes investimentos. Essa seletividade privilegiou, de maneira geral, a concessão de infraestruturas regionais das áreas mais dinâmicas, com impacto reduzido sob às infraestruturas urbanas.

A ascensão do governo dos trabalhadores (2003-2015) trouxe significativas transformações para a produção e operação das infraestruturas, com os objetivos de redistribuição social acoplando-se ao apoio à consolidação dos “campeões nacionais” (Boito Jr., 2012), em um movimento de crescente associação das grandes empreiteiras com empresas estatais, fundos de pensão e outros instrumentos financeiros. O movimento de crescente centralização de capitais no setor articulou-se à regulamentação da Lei das Parcerias Público-Privadas (Lei n. 11.079). Ao assegurar fluxos de renda por meio da alocação do fundo público, a Lei, aprovada em 2004, viabilizou uma significativa extensão dos processos de privatização para setores e segmentos antes vistos como não lucrativos, como mobilidade urbana, saneamento e habitação, destravando um campo de investimentos privados no urbano (Rufino, 2021)⁴.

⁴ Para maior detalhe sobre esta regulamentação consultar Rufino, Borges e Yassu, 2023.

A crise financeira global de 2008 motivou a reestruturação de programas em curso com a majoração dos seus investimentos. O Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), lançado em 2007, foi ampliado, assegurando ainda maior participação de agentes privados. Com o término da primeira fase do programa (PAC 1 – 2007-2010), foi iniciada a segunda fase (PAC 2 – 2010-2014). No total, os investimentos das duas fases superaram R\$ 1,5 trilhão. O anúncio da realização dos megaeventos no Brasil – Copa do Mundo em 2014 e Jogos Olímpicos de 2016 – foi também decisivo na ampliação desses investimentos (Rufino, 2021).

A expansão das PPPs nesse contexto alinhou-se fortemente a ampliação do crédito aos investidores privados por parte do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) (Rufino, 2021)⁵. Um aspecto contraditório da atuação desenvolvimentista do banco foi sua crescente dependência da emissão de títulos da dívida por parte do governo federal, reforçando um dos canais históricos de penetração de investidores financeiros de curto prazo no país⁶. Dessa forma, mesmo que indiretamente, as infraestruturas tornaram-se parte ativa da plataforma de valorização financeira que caracterizou a economia brasileira desde os anos 1990 (Rufino, 2025).

O incremento da força de agentes privados no setor de infraestrutura alinhou-se ao aprimoramento dos marcos regulatórios favorecendo a consolidação de regimes de propriedade cada vez mais subordinados às finanças. Com a concepção de infraestruturas cada vez mais orientadas a um funcionamento como propriedade patrimonial, a recuperação do poder de investimento do Estado estrutura um importante reposicionamento do Fundo Público – mobilizado cada vez mais para assegurar a rentabilidade de investidores privados. Esse processo ilumina um movimento bastante contraditório, com o avanço dos investimentos em condições gerais nutrindo o desenvolvimento da financeirização nessas economias.

Movimento com contradições e impactos espaciais também significativos. O forte aumento no número e valores dos contratos de concessões e PPPs implicou num significativo incremento de investimentos em infraestruturas urbanas, ainda que prioritariamente orientados à apropriação de projetos preexistentes de grande porte, os chamados *brownfields* (Rufino, Borges e Yassu, 2023). Ao analisar a distribuição geográfica dos projetos, verifica-se ainda a reprodução histórica da concentração de condições gerais nas regiões e espaços mais dinâmicos, sendo agora, elas mesmas – as condições gerais – objeto de

⁵ Segundo dados do banco, entre 2008 e 2009 houve um salto dos financiamentos de infraestrutura de R\$ 39 bilhões para R\$ 91,4 bilhões, com a instituição se consagrando como principal fonte de crédito, sendo responsável por 75% dos financiamentos aos investidores privados (Rufino, 2021).

⁶ Como destacam Jardim e Silva (2015), a partir de 2008, o Tesouro Brasileiro passou a captar recursos através de emissão de títulos da dívida pública com mais intensidade, e esses recursos foram repassados sob a forma de financiamento por meio do BNDES para o capital produtivo e infraestrutura, com aumento substancial de investimentos, mas com custo financeiro elevado (Rufino, 2021).

interesses da reprodução capitalista. Ainda que não tenhamos ambição de detalhá-los, chama atenção a concentração em espaços metropolitanos, sobretudo na Região Metropolitana de São Paulo e a proposição de concessões e PPPs majoritariamente associada aos programas de intervenção da Copa do Mundo e Jogos Olímpicos, priorizando sobretudo a modernização dos aeroportos – vistos como empreendimento bastantes rentáveis.

A valorização imobiliária em expansão aos espaços periféricos associou-se assim a novos patamares de concentração de investimentos em condições gerais concentradas em espaços dinâmicos, ampliando as desigualdades socioespacial com respostas bastante limitadas aos déficits históricos de urbanização.

A partir de 2013, quando se evidenciou desaceleração econômica, aumento do desemprego, e ascensão de um complexo movimento de manifestações populares crescentemente capturada por setores conservadores, o otimismo com as políticas desenvolvimentistas do governo dos trabalhadores sofreu importante declínio.

Com o esgotamento do modelo de crescimento sustentado pela expansão do crédito, da renda e do consumo e com a redução drástica dos investimentos públicos, o setor imobiliário tornou-se um dos mais fortemente atingidos. Embora a crise tenha sido bastante intensa nas incorporadoras, afetando diretamente a produção de novas unidades imobiliárias, ela não afetou de forma mais severa o crescimento contínuo dos instrumentos financeiros associados ao mercado imobiliário. Aproveitando-se da abundante oferta de ativos depreciados e da busca de liquidez pelas empresas, esses agentes com maior conexão com as finanças saíram às compras, ganhando maior protagonismo no setor também pela expansão das propriedades patrimoniais financeiras (Rufino et al. 2021).

O exame da evolução dos instrumentos financeiros lastreados em dívidas imobiliárias, como os Créditos de Recebíveis Imobiliários (CRIs) (Melazzo et al, 2021), e em imóveis, como os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) (Nakama, 2022), mostra o crescente papel das finanças na concepção e gestão de propriedades patrimoniais do setor imobiliário. Junto a outros agentes como as *Properties Companies* e os Fundos de Pensão (Magnani e Sanfelici, 2021), os FIIs ganharam destaque na consolidação de uma “indústria da propriedade”⁷ (Rufino, 2025).

⁷ Desde 2008, os FIIs, um equivalente Brasileiro aos REITs americanos, apresentaram um sustentado crescimento, consagrando-se como importante veículo de aproximação do capital financeiro aos investimentos imobiliários. Entre 2008 e 2020, a quantidade de FIIs registrados saltou de 48 para mais de 511 fundos, enquanto o valor da indústria cresceu aproximadamente 437% no mesmo período (Nakama, 2022). Segundo Nakama (2022), no Brasil há mais de 711 FIIs registrados, com valor patrimonial de R\$179 bilhões. Ainda que o controle de propriedades corporativas tenha sido pioneiro (Botelho, 2007) e permaneça dominante, a partir de 2008, observou-se importante diversificação, com o crescimento das propriedades logísticas e dos shoppings centers (Nakama, 2022). Em um movimento recente, para além da expansão para outros setores, as propriedades para o uso residencial entraram no radar dos investidores (GRI, 2021; Imóveis de Valor, 2021).

Com a redução histórica das taxas de juros no país a partir de 2018, as propriedades imobiliárias consagraram uma alternativa atrativa aos títulos de dívida pública, tanto para os pequenos como grandes investidores, pressionando o direcionamento dos produtos imobiliários para esse fim. Com os imóveis renovando seu papel histórico de fonte privilegiada de investimentos, constatou-se o início de um novo ciclo de crescimento nas grandes incorporadoras de capital aberto, marcado por forte diversificação das atividades empresariais e dos vínculos com as finanças.

Nos interessa destacar nesses novos movimentos, uma expansão da “indústria de propriedade” para o setor residencial, com a habitação sendo concebida como investimento financeiro em seu entrelaçamento à sua realização por meio do aluguel. Entre os agentes do mercado imobiliário e financeiro cristaliza-se a visão de que haveria um enorme espaço para a profissionalização do aluguel no Brasil, ainda caracterizado por enorme pulverização e controle por proprietários não patrimoniais⁸. Com a emergência da COVID 19, em 2020 as propriedades residenciais se fortaleceram como espaço de investimento dos proprietários financeiros por serem consideradas mais estráteis e com menores riscos pela necessidade contínua da habitação em detrimento de outras atividades que podem sofrer flutuações mais intensas em períodos de crise.

Organizando-se sob formas centralizadas de propriedade, que encobre em muito casos poderosos investidores institucionais, e concebidos em função dos maiores retornos do aluguel, este produto imobiliário tem sido direcionado sobretudo para populações de maior renda, privilegiando ainda as estadias curtas, as chamadas *shortstays*, e se caracterizado por localizações bastante específicas, com muitas empresas focando na atuação exclusiva na cidade de São Paulo (Rufino, 2024).

No entanto, são crescentes os esforços em disseminar essa nova forma de propriedade patrimonial para a população de menor renda, assegurando assim uma expansão e reescalonamento dessas propriedades. Esforços que tem envolvido em muitos casos a compra de estoques imobiliários existentes em áreas desvalorizadas em forte articulações à políticas públicas⁹ com resultados bastantes limitados e contraditórios no enfrentamento da renovada insolvência da demanda frente à escalada dos preços imobiliários nas grandes metrópoles.

O renascimento dos grandes proprietários patrimoniais, ao lado do crescente estímulo à compra de habitações como investimento, que se expande como processo global torna-se assim ainda mais contraditório em nossas metrópoles, parecendo promover e acelerar processos de renovação urbana de

⁸ No Brasil, cerca de 30% da população vive de aluguel, sendo que 95% dos negócios são com pessoas físicas – o que configura um mercado amador.

⁹ Esse é o caso do Programa Requalifica Centro em São Paulo, lançando pela Prefeitura Municipal de São Paulo em 2021, que vem viabilizando investimentos privados na modernização de edificações orientadas ao aluguel.

promoção de uma cidade oca. A capitalização toma forma nesses processos voltando a se apropriar dos espaços mais dinâmicos e bem servidos de condições gerais.

A violência e contradição das dinâmicas de capitalização avançaram também sob o setor de infraestrutura, manifestando-se de maneira mais forte pelo profundo imbricamento entre a crise econômica e política aprofundado pela Operação Lava Jato.

Deflagrada em 2014, a operação impôs uma importante reestruturação no setor de infraestrutura, que se associou a um conjunto de reformas financeiras, trabalhistas e previdenciárias regressivas associadas à chegada ao poder dos governos de direita. Esses movimentos selaram as bases para expansão da acumulação patrimonial, lastreada em grande desvalorização dos ativos e de suas empresas em uma profunda reorganização do setor. Desvalorização que simultaneamente criou as bases para uma penetração mais ativa de investidores globais e reestabeleceu as bases de acumulação a partir de uma valorização financeira. Sem a destruição física das condições gerais, seu movimento de depreciação tornou-se central á uma reativação da acumulação capitalista (Harvey, 2018, p. 92).

Nesse contexto novo, Estado reorienta seu papel na promoção das políticas de privatização e de sua descentralização, incumbindo-se dos riscos financeiros associados aos projetos, em uma metamorfose financeira da mobilização do fundo público. Mudança que se opera pelo aprimoramento de marcos regulatórios, assegurando novas formas de garantia e os instrumentos de financiamento. O Estado se consagra assim como garantidor dos riscos, inclusive dos financeiros e cambiais, com seu fundo público tornando-se uma condição para a realização do capital fictício. Simultaneamente, as próprias garantias do Estado sob a forma de fundos financeiros passam a funcionar como uma espécie de capital fictício, ao lastrearem-se em rendas e tributos a serem arrecadados pelo Estado no futuro.

O resultado contraditório dessas dinâmicas é que concessões e PPPs avançam em um cenário de permanente crise e estagnação econômica, alimentando-se da contínua expansão das fronteiras de renda a partir da apropriação ampliada de bens públicos.

Nessa nova etapa, a expansão dos movimentos de privatização já não se associa diretamente às dinâmicas de valorização, tomando força na disseminação de pequenos contratos municipais resultantes do cercamento infraestruturas urbanas em um processo de diversificação dos segmentos de infraestrutura sob regime das concessões (Rufino, Borges e Yassu, 2023).

Esse processo de fortalecimento do cercamento de bens públicos tem apontado para crescente centralidade da ativação das possibilidades de extração de rendas imobiliárias associadas aos projetos (Rufino, Borges e Yassu, 2023), pondo em destaque a necessidade de compreensão dos nexos entre

infraestrutura e produção imobiliária, em um movimento que a concepção da cidade em sua totalidade passa a se orientar pelos movimentos de capitalização.

Considerações Finais

Nesse artigo procuramos argumentar que a ascensão da capitalização na produção do espaço urbano latino-americano, e especialmente nas metrópoles brasileiras, não se restringe a um reflexo dos processos globais. Trata-se de um processo particular conformado por condições históricas e estruturais próprias à formação social da região, no qual capital fictício, propriedade patrimonial e fundo público se entrelaçam para redefinir importantes transformações urbanas. Essa rearticulação reforça a urbanização como estratégia chave da reprodução capitalista, expandindo a captura de valor para além da valorização produtiva e reorganizando de forma profunda as relações de produção,

No caso brasileiro, políticas anticíclicas orientaram à expansão dos investimentos à produção do espaço – tomando a forma de importantes programas habitacionais e investimentos em infraestrutura mobilizados no contexto posterior à crise de 2008 – e fortaleceram a consolidação de vínculos estruturantes entre grandes empresas nacionais e capitais financeiros globais. No setor imobiliário, a abertura de capital das incorporadoras e a expansão do crédito subsidiado tornaram a capitalização por meio de ação negociadas na bolsa de valores eixo central das transformações urbanas. No campo das infraestruturas, concessões e PPPs, amparadas pelo aprimoramento dos novos marcos regulatórios e formas de propriedade, consolidaram a concepção patrimonial desses ativos, garantindo fluxos de renda prolongados em uma extensão das possibilidades de valorização fictícia atreladas ao espaço.

Interessante destacar que essa valorização fictícia, que se expressa pela capitalização, ampara-se na mobilização de crescentes volumes de fundo público. As altas taxas de juros, que emergem em um primeiro momento como limite a atratividade do capital financeiro em investimentos não-financeiros, tornam-se condição de importante rentabilidade para os setores suportados pelo Fundo Público, como se evidencia na produção do espaço. Representam também altos custos na mobilização desses recursos pelo Estado, estruturando forma renovada de espoliação. Isso porquê a ausência de propriedades imobiliárias e a escassez de condições gerais, característica da urbanização brasileira, cobra como pressuposto renovados processos de valorização para viabilizar os novos movimentos de capitalização. Movimentos novos que se expressam em transformações contraditórias da urbanização periférica, como procurou-se pontuar a partir do olhar para as dinâmicas brasileiras. A expansão imobiliária para população de menor renda esgarça antigas periferias sem provê-las de condições gerais. Por outro lado, os investimentos privados para infraestrutura tendem a se concentrar nos

territórios mais dinâmicos, pois as privatizações desses espaços são mais rentáveis e com menores riscos ao capital.

Quando as condições macroeconômicas e políticas de expansão do fundo público se esgotam, os impactos socioespaciais da capitalização se expandem, confirmando a centralidade dessa forma de acumulação como vetor de reorganização territorial, manifestando-se na crescente concepção imediata da habitação como investimento, na profissionalização do aluguel por investidores institucionais e no cercamento generalizado das condições gerais de reprodução social, com o Estado orientando a uma função primaz de proteção dos riscos financeiros em detrimento de questões socioespaciais que permanecem agudas nessas metrópoles. Tais transformações reconfiguram a própria reprodução social das metrópoles, as subordinando aos circuitos globais de rentismo e reprodução contínua dos rentistas nacionais.

Referências bibliográficas

BECKER, J.; JÄGER, J.; LEUBOLT, B.; WEISSENBACHER, R. Peripheral financialization and vulnerability to crisis: a regulationist perspective. *Competition & Change*, v. 14, n. 3-4, p. 225-247, 2010.

BEST, B. *The automatic fetish: the law of value in Marx's Capital*. Londres: Verso Books, 2024.

BOITO JR., A. As bases políticas do neodesenvolvimentismo. *Fórum Econômico da FGV*. São Paulo, 2012.

BOLAFFI, G. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, E. (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979.

BONIZZI, B.; KALTENBRUNNER, A.; POWELL, J. Subordinate financialization in emerging capitalist economies. *Greenwich Papers in Political Economy*, n. 23.044, 2019.

BOTELHO, A. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

BRENNER, Robert. *The boom and the bubble: The US in the world economy*. Londres: Verso Books, 2003.

BRANDÃO, Carlos. Construção social de uma variedade de mercados: capitalização de rendas e capitalismo de plataforma. *GEOUSP*, v. 28, p. e-211385, 2024.

CARNEIRO, R. Acumulação fictícia, especulação e instabilidade financeira. Parte I: uma reflexão sobre a financeirização a partir de Marx, Keynes e Minsky. *Economia e Sociedade*, v. 28, n. 2, p. 293-312, 2019.

CHESNAIS, F. (org.). *A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configurações, consequências*. São Paulo: Boitempo, 2005.

CHRISTOPHERS, B. The rentierization of the United Kingdom economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, v. 55, n. 6, 2019.

GONÇALVES, G. L.; LAVINAS, L. Rentier Brazil. *Sidecar New Left Review*, 2022.

HARVEY, D. *A loucura da razão capitalista: Marx e o capital no século XXI*. Trad. Artur Renzo. São Paulo: Boitempo, 2018.

JARAMILLO, S. Crisis de los medios de consumo colectivo urbano y capitalismo periférico. In: CUERVO, L. M. et al. *Economía política de los servicios públicos. Una visión alternativa*. Bogotá: CIDEP, 1988.

JARDIM, M. C.; SILVA, M. R. *Programa de aceleração do crescimento (PAC): neodesenvolvimentismo?* São Paulo: Editora Unesp, 2015.

KALTENBRUNNER, A.; PAINCEIRA, J. P. Subordinated financial integration and financialisation in emerging capitalist economies: the Brazilian experience. *New Political Economy*, v. 23, n. 3, p. 290-313, 2018.

LAVINAS, Lena et al. Takeover of social policy by financialization. London: Palgrave Macmillan US, 2017.

LENCIONI, S. Condições gerais de produção e espaço-tempo nos processos de valorização e capitalização. In: RUFINO, B.; FAUSTINO, R.; WEHBA, C. (orgs.). *Infraestrutura na reestruturação do capital e do espaço: análises em uma perspectiva crítica*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021.

LESSA, C. Acumulação oligárquica e formação das metrópoles. *Pensamiento Iberoamericano*, v. 7, p. 214-216, 1985.

LEYSHON, A.; THRIFT, N. The capitalization of almost everything: the future of finance and capitalism. *Theory, Culture & Society*, v. 24, n. 7-8, p. 97-115, 2007.

LORRAIN, D. La main discrète : la finance globale dans la ville. *Revue française de science politique*, 2011, 61(6), p. 1.097-1.122.

MAGNANI, M.; SANFELICI, D. O e-commerce e os fundos imobiliários logísticos: estratégias de captura de rendas imobiliárias. *Cadernos Metrópole*, v. 24, n. 53, p. 173-198, 2021.

MARX, K. *O capital*. Livro 3: o processo global da produção capitalista. São Paulo: Boitempo, 2017.

MELAZZO, Everaldo Santos et al. Securitização da habitação e Financeirização da cidade no Brasil. *Mercator* (Fortaleza), v. 20, p. e20029, 2021.

NAKAMA, V. K. *Do financiamento à financeirização: a reestruturação do espaço pelos Fundos de Investimento Imobiliário em São Paulo*. Dissertação de mestrado. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2022.

O'NEILL, P. Capital projects and infrastructure in urban and economic development. In: *The Routledge Companion to the Geography of International Business*. Londres: Routledge, 2018.

O'NEILL, P. The financialisation of urban infrastructure: a framework of analysis. *Urban Studies*, v. 56, n. 7, p. 1.304-1.325, 2019.

OLIVEIRA, F. A metamorfose da Arribação: Fundo público e Regulação autoritária no Nordeste. In: OLIVEIRA, F. *Os direitos do antivalor: a economia política da hegemonia imperfeita*. Petrópolis: Vozes, 1998.

OLIVEIRA, F. *Crítica à razão dualista; O ornitorrinco*. São Paulo: Boitempo, 2003.

PALLUDETO, A. W. A.; ROSSI, P. O capital fictício: revisitando uma categoria controversa. Campinas: Universidade Estadual de Campinas, 2018.

PAULANI, L. Acumulação sistêmica, poupança externa e rentismo: observações sobre o caso brasileiro. *Estudos Avançados*, v. 27, n. 77, p. 237-264, 2013.

PAULANI, L. M. A crise do regime de acumulação com dominância da valorização financeira e a situação do Brasil. *Estudos Avançados*, v. 23, n. 66, p. 25-39, 2009.

PEREIRA, P. C. X. Patrimonialismo no capitalismo contemporâneo. In: GODINHO, F.; DIAS, L.; TUNES, R. H.; PESSANHA, R. M. *Espaço e economia: geografia econômica e a economia política*. Rio de Janeiro: Consequência, 2019.

PEREIRA, P. C. X. Patrimonialismo no capitalismo contemporâneo. In: GODINHO, F.; DIAS, L.; TUNES, R. H.; PESSANHA, R. M. *Espaço e economia: geografia econômica e a economia política*. Rio de Janeiro: Consequência, 2019.

PEREIRA, P. C. X.; SHIMBO, L. Os instrumentos de capitalização na produção do espaço. In: RUFINO, B.; BORGES, I.; NAKAMA, V. (orgs.). *Financeirização e metropolização do espaço: imobiliário e infraestruturas sob domínio de Grandes Grupos Econômicos*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2023.

PÍREZ, P. Perspectivas latinoamericanas para el estudio de los servicios urbanos. *Cuaderno urbano*, v. 14, n. 14, 2013.

POWELL, J. Subordinate financialisation: a study of Mexico and its non-financial corporations. Tese de doutorado. Londres: University of London, 2013.

PRADILLA, Emílio. La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cad Metrop* [Internet]. 2014 Jun;16(31):37–60. Available from: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3102>

PRYKE, M.; ALLEN, J. Financialising urban water infrastructure: extracting local value, distributing value globally. *Urban studies*, v. 56, n. 7, p. 1.326-1.346, 2019.

PURCELL, T. F.; LOFTUS, A.; MARCH, H. Value–rent–finance. *Progress in Human Geography*, v. 44, n. 3, p. 437-456, 2019.

ROYER, L. O. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. Tese de doutorado. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2009.

RUFINO, B. *Capitalização da metrópole: privatização das infraestruturas na financeirização do espaço*. 2025. Tese (Livre-Docência em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura, Urbanismo e Design, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2025.

RUFINO, B. From production to property: Housing Financialization in Brazil and its impacts on the urban renewal of the São Paulo metropolis. In: ALVES, M. R. (org.). *Producing and living the high-rise: new contexts, old questions?* Málaga: Vernon, 2024.

RUFINO, B. The metamorphosis of infrastructure in Latin American urbanization: from insufficiency to presence as fictitious capital. In: *Urbicide: the death of the city*. Cham: Springer International Publishing, 2023.

RUFINO, B. 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, 2021.

RUFINO, B. Financeirização do imobiliário e transformações na produção do espaço. In: FERREIRA, A.; RUA, J. E.; MATTOS, R. (orgs.). *O espaço e a metropolização: cotidiano e ação*. Rio de Janeiro: Consequência, 2017.

RUFINO, B. *A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza*. Tese de doutorado. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2012.

RUFINO, B.; BORGES, I.; YASSU, A. Infraestruturas urbanas como operações imobiliário-financeiras: do subsídio estatal à subordinação rentista na disseminação das concessões no Brasil (2004-2020). *Geo UERJ*, v. 43, 2023.

RUFINO, B; PEREIRA, P. C. X. Segregação e produção imobiliária na transformação da metrópole latinoamericana: um olhar a partir da cidade de São Paulo. In: LENCIONI, S.; VIDAL-KOPPMANN, S.; HIDALGO, R.; PEREIRA, P. C. X. (orgs.). *Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago*. São Paulo: FAU-USP, 2011.

SAAD FILHO, A. Varieties of neoliberalism in Brazil (2003-2019). *Latin American Perspectives*, v. 47, n. 1, 2020.

SANTO AMORE, Caio; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. *Minha Casa... e a Cidade?: avaliação do programa Minha Casa Minha vida em seis estados brasileiros*. 2015.

SHIMBO, L. *Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Tese de doutorado. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2010.

SOCOLOFF, I.; RUFINO, M. B. C. Financiarización subordinada, estrategias posteriores a la crisis internacional y el papel de las políticas de vivienda en Brasil y Argentina. In: ARREORTUA, L. A. S. (org.). *Financiarización y mercado inmobiliario en México y América Latina*. Cidade do México: Ediciones Monosílabo; Instituto de Geografía, 2021.

STROHER, L.; ABREU, M.; YASSU, A.; KLINK, J.; CUNHA, L. F. Infraestruturas de papel: novos instrumentos de financeirização do espaço. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, v. 26, n. 2, 2022.