Territorios 55 / Bogotá, 2026, pp. 1-23
ISSN: 0123-8418
ISSNe: 2215-7484

Sección general

Financeirização, Estado e habitação: uma leitura crítica do capitalismo urbano na América Latina

Financiarización, Estado y vivienda: una lectura crítica del capitalismo urbano en Latinoamérica

Financialization, the State and Housing: A Critical Reading of Urban Capitalism in Latin America

Sara Judy Christie de Olives*

Recebido: 5 de fevereiro de 2026
Aprovado: 16 de abril de 2026
https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.16286

* *Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana, Pontifícia Universidade Católica do Paraná* (PUCPR). *Faculdade de Arquitetura, Universidade* CESMAG. *E-mail: sara_judy@hotmail.com.* ORCID: *https://orcid.org/0000-0003-0602-6546*

Para citar este artigo
Olives, S. J. C. de. (2026). Financeirização, Estado e habitação: uma leitura crítica do capitalismo urbano na América Latina. *Territorios*, (55), 1-23. https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.16286

Resumo

Este artigo propõe um diálogo crítico sobre o papel da financeirização do capitalismo no contexto urbano e habitacional, com ênfase na América Latina. A partir de uma revisão da literatura, analisa-se como a dominância do capital financeiro tem reconfigurado as cidades e as políticas de habitação, especialmente desde a crise econômica global de 2008. O estudo discute a ampliação do conceito de financeirização, destacando abordagens que evidenciam o papel central do Estado nesses processos, particularmente por meio da *state-led financialization*. Argumenta-se que o Estado não atua apenas como regulador, mas como agente ativo nos mercados financeiros, na provisão de ativos e na incorporação de instrumentos financeiros à política habitacional. Ao contrastar trajetórias do Norte e do Sul Global, o artigo evidencia similaridades estruturais e especificidades associadas à desigualdade, ao endividamento e à vulnerabilidade institucional, aprofundando contradições urbano-territoriais no contexto latino-americano do capitalismo contemporâneo.

Palavras-chave

Financeirização; capitalismo; habitação; América Latina; Estado.

Resumen

El artículo propone un diálogo crítico sobre el papel de la financiarización del capitalismo en el contexto urbano y habitacional, con énfasis en Latinoamérica. A partir de una revisión de la literatura, se analiza cómo la dominancia del capital financiero ha reconfigurado las ciudades y las políticas de vivienda, especialmente desde la crisis económica global de 2008. El estudio discute la ampliación del concepto de financiarización, destacando enfoques que evidencian el papel central del Estado en estos procesos, particularmente por medio de la *state-led financialization*. Se argumenta que el Estado no actúa únicamente como regulador, sino también como agente activo en los mercados financieros, en la provisión de activos y en la incorporación de instrumentos financieros a la política habitacional. Al contrastar trayectorias del norte y del sur global, el texto evidencia similitudes estructurales y especificidades asociadas a la desigualdad, el endeudamiento y la vulnerabilidad institucional.

Palabras clave

Financiarización; capitalismo; vivienda; América Latina; Estado.

Abstract

This article proposes a critical dialogue on the role of the financialization of capitalism in the urban and housing context, with emphasis on Latin America. Based on a literature review, it analyzes how the dominance of financial capital has reconfigured cities and housing policies, especially since the 2008 global economic crisis. The study discusses the expansion of the concept of financialization, highlighting approaches that emphasize the central role of the State in these processes, particularly through state-led financialization. It argues that the State acts not only as a regulator, but also as an active agent in financial markets, in the provision of assets, and in the incorporation of financial instruments into housing policy. By contrasting trajectories of the Global North and Global South, the article highlights structural similarities and specificities associated with inequality, indebtedness, and institutional vulnerability.

Keywords

Financialization; capitalism; housing; Latin America; the State.

A financeirização consolidou-se como um dos eixos centrais de reorganização do capitalismo contemporâneo, redefinindo as relações entre Estado, mercado e sociedade. Mais do que um fenômeno restrito à expansão dos mercados financeiros, a financeirização expressa uma transformação estrutural que subordina dinâmicas produtivas, políticas públicas e formas de reprodução social à lógica do capital financeiro. No campo urbano, esse processo manifesta-se de maneira particularmente aguda por meio da financeirização da terra e da habitação, convertidas progressivamente em ativos financeiros estratégicos, com efeitos profundos sobre a organização das cidades, sobre o acesso à moradia e sobre a intensificação das desigualdades socioespaciais.

A literatura tem destacado como a habitação passou a desempenhar um papel central na dinâmica financeira global, seja como suporte à expansão do crédito, seja como mecanismo de extração de renda e valorização patrimonial (Aalbers, 2009, 2011, 2013, 2017; Adisson & Halbert, 2022; Colau & Alemany, 2012; Desmond, 2016; García-Lamarca & Kaika, 2016; López & Rodríguez, 2010; Madden & Marcuse, 2018; Rolnik, 2017, 2019; Sassen, 2009; Shimbo & Rufino, 2019; Wainwright, 2009; Walks, 2014; Watson, 2009; Wyly *et al.,* 2009).

Autores como Aalbers (2008, 2009, 2011, 2013, 2017), Harvey (1985, 2008, 2013, 2021), Madden e Marcuse (2018), Lapavitsas (2011) demonstram que a moradia deixou de ser concebida predominantemente como bem de uso e direito social, passando a ocupar uma posição estratégica na circulação do capital fictício e na estabilização de regimes de crescimento financeirizados. Contudo, grande parte desse debate foi formulada a partir de experiências do Norte Global, frequentemente ancoradas em contextos caracterizados por mercados hipotecários maduros, elevados níveis de formalização financeira e Estados de bem-estar historicamente consolidados.

Apesar do avanço recente dos estudos sobre financeirização na América Latina, persiste uma lacuna analítica relevante no que se refere à compreensão do papel do Estado nesses processos. Em muitos trabalhos, o Estado é apresentado sobretudo como agente regulador enfraquecido ou como instância capturada pelo capital financeiro, o que tende a obscurecer sua atuação ativa na construção institucional, normativa e política dos mercados habitacionais financeirizados. Essa leitura é particularmente problemática em contextos latino-americanos, marcados por trajetórias históricas de dependência, informalidade estrutural, desigualdade social persistente e Estados que, longe de se retirarem do setor habitacional, assumem um papel central na sua reconfiguração financeira.

Este artigo parte do argumento de que, na América Latina, a financeirização da habitação não pode ser compreendida apenas como resultado da penetração do

capital financeiro global, mas também como um processo ativamente promovido pelo Estado, por meio de políticas públicas, instrumentos financeiros, reformas institucionais e dispositivos normativos que reorientam a política habitacional para a lógica dos mercados. Dialogando com a noção de *state-led financialization,* sustenta-se que o Estado latino-americano atua tanto como mediador quanto agente produtor de mercados financeiros habitacionais, contribuindo para a redefinição da moradia como ativo financeiro e para a subordinação das políticas sociais à racionalidade financeira (Lagna, 2016; Ribeiro *et al.,* 2020, Wang, 2015).

Esse fenômeno evidencia como os governos, no contexto do capitalismo atual, estruturam e exercem poder sobre as políticas públicas por meio da adoção de métodos e instrumentos associados à chamada "inovação financeira". Essa inovação pode ocorrer tanto por meio de reformas legislativas quanto pela reestruturação de instituições estatais, refletindo um processo no qual o próprio Estado passa a ser moldado pelas dinâmicas das finanças do capitalismo contemporâneo.

A financeirização do Estado também revela uma tendência em que o aparato estatal cada vez mais depende de um conjunto de instrumentos financeiros, como dos mercados, para alcançar seus objetivos, gerenciar seus ativos e financiar investimentos públicos (Ribeiro *et al.,* 2020; Wang, 2015). Pesquisas apontam uma relação intrínseca entre a financeirização e a instrumentalização, inclusive de natureza política, no interior dos Estados, viabilizada por meio de modelos e ativos financeiros (Abreu *et al.,* 2024; Braun *et al.,* 2018; Gabor, 2020, 2021). Para os autores, torna-se central compreender de que maneira a constituição estatal de um mercado para a securitização habitacional esteve articulada às próprias políticas de habitação social Royer, 2009; Aalbers, 2017; Rolnik, 2019). Ao considerar como essas estruturas redefiniram o papel do Estado em benefício da lógica do capital financeiro, verifica-se a criação de mecanismos e métricas financeiras que integram um projeto político sustentado pela neoliberalização das políticas sociais (Lavinas, 2018).

A partir de uma revisão crítica e interpretativa da literatura sobre financeirização do capitalismo, financeirização do Estado e financeirização da habitação, o artigo busca oferecer uma leitura articulada desses processos no contexto latino-americano (Aalbers, 2008; Lees *et al.,* 2008). O objetivo não é propor um modelo explicativo único, mas evidenciar padrões, tensões e especificidades regionais que desafiam a transposição acrítica de categorias analíticas formuladas no Norte Global, contribuindo para um entendimento mais situado das dinâmicas de financeirização nas economias periféricas e dependentes (Aalbers & Christophers, 2014; Aalbers & Engelen, 2015; Fernandez & Aalbers, 2016; Ribeiro *et al.,* 2020; Wainwright, 2012).

Além desta introdução, o artigo está organizado em quatro seções. A primeira discute a financeirização como transformação estrutural do capitalismo contemporâneo. A segunda seção examina a financeirização da habitação na América Latina, destacando suas particularidades e implicações socioespaciais. Por fim, as conclusões retomam os principais argumentos e apontam desafios teóricos e políticos para o debate sobre habitação e justiça urbana na região.

Processo histórico-político da financeirização

O tema da financeirização, embora não apresente consenso quanto à sua definição conceitual, tem sido abordado por distintas interpretações para contribuir para a construção de um pensamento crítico no campo dos estudos urbanos e regionais (Lapavitsas, 2009). Diversas leituras procuram compreender as relações entre as transformações do capitalismo, especialmente a partir da década de 1970, e os processos de reestruturação urbana e regional, considerando suas múltiplas dimensões econômica, social, política e cultural (Ribeiro *et al.,* 2020).

Observa-se um processo de transformação do capitalismo que assume um caráter estrutural, marcado pela crescente valorização do capital financeiro em detrimento do capital produtivo e industrial. Esse movimento resulta na conformação de novas formas institucionais dentro e fora do mercado, influenciando as estratégias dos agentes privados, as operações financeiras e os gastos públicos, além de possibilitar a criação de estruturas legais específicas no interior dos Estados (Braga, 1997).

A literatura sobre financeirização busca explicar tanto as causas quanto as consequências da dimensão financeira da lógica rentista do capitalismo contemporâneo e sua incidência sobre a produção do espaço urbano (Aalbers, 2009, 2011, 2013, 2017; Colau & Alemany, 2012; Desmond, 2016; García-Lamarca & Kaika, 2016; López & Rodriguez, 2010; Madden & Marcuse, 2018; Rolnik, 2013, 2017, 2019; Sassen, 2009; Shimbo & Rufino, 2019; Wainwright, 2009; Walks, 2014; Watson, 2009; Wyly *et al.,* 2009).

A financeirização pode ser compreendida como um processo de predomínio crescente de atores, mercados e práticas financeiras em diferentes escalas, resultando em transformações estruturais das economias, das empresas, dos Estados e das famílias (Aalbers, 2016). Apesar das divergências conceituais existentes, as abordagens convergem no reconhecimento da financeirização como um traço constitutivo do capitalismo pós-1970.

O colapso do padrão de regulação do sistema monetário internacional de Bretton Woods, nos anos 1970, representou um marco central nesse processo, ao desencadear maior volatilidade das variáveis macroeconômicas, como taxas de câmbio, juros e preços de *commodities*, e

favorecer a "reemergência" das finanças globais (Helleiner, 1994). A partir desse momento, intensificaram-se tanto a neoliberalização das economias quanto a reestruturação do Estado, fenômenos que passaram a ocupar lugar central no debate sobre a financeirização. As sucessivas bolhas nos mercados financeiros internacionais, como a crise das empresas de tecnologia (Nasdaq) e, posteriormente, a crise das hipotecas subprime, em 2007-2008, ampliaram ainda mais esse debate (Klink & Barcellos de Souza, 2017). No campo do planejamento urbano, a financeirização passou a ser amplamente discutida, com destaque para temas como grandes projetos urbanos, gentrificação e a dinâmica das rendas fundiárias.

O debate sobre a financeirização contribui para uma reflexão crítica acerca das dinâmicas socioespaciais, das racionalidades dos atores públicos e privados e dos impasses que atravessam a agenda da reforma urbana e da função social da propriedade. Conforme destacam Ribeiro *et al.* (2020), "a literatura sobre o tema, a financeirização não se resume à esfera da economia, mas atinge em múltiplas escalas os domínios da vida social, política e mesmo cotidiana" (p. 8).

A obra de Aalbers (2013, 2016, 2017) exerce forte influência nesse debate, especialmente no diálogo com os estudos urbanos, assim como os estudos de Braga (1997), que dimensionam a financeirização como o padrão sistêmico de riqueza do capitalismo contemporâneo. Na tradição marxista, o conceito de financeirização pode ser associado ao processo de centralização e acumulação de uma forma específica de capital, denominado por Marx (1986 [1894]) "capital portador de juros".

O protagonismo do capital financeiro tem início ainda na década de 1960, intensificando-se a partir dos anos 1980, com poucos momentos de desaceleração. No final dos anos 1990, durante a crise asiática, e especialmente após o colapso da Nasdaq, em 2001, os Estados Unidos passaram a implementar políticas financeiras e sociais que estimularam o acesso à propriedade da casa própria, transferindo a acumulação financeira para o crédito hipotecário, processo que culminaria na crise financeira global de 2008.

Embora a disseminação do conceito de financeirização tenha ampliado o debate acadêmico, seu uso indiscriminado também pode resultar em análises empobrecidas, pouco sensíveis às particularidades das dinâmicas urbanas e habitacionais da América Latina. Christophers (2015) alerta para o risco de que o conceito de financeirização se converta em uma *buzzword* (ou uma palavra da moda), esvaziada de rigor analítico, em função de sua rápida e intensa disseminação na literatura, especialmente nos estudos urbanos.

Assim, a economia política contemporânea enfatiza que a financeirização corresponde a um conjunto de processos interligados, associados à expansão do papel das instituições financeiras e à

centralidade da acumulação rentista no capitalismo atual (Chesnais, 1996; Diniz, 2020). A atuação de novos atores financeiros, bem como o reposicionamento dos bancos. Isso revela a importância de analisar a dimensão política da financeirização, especialmente no que se refere à relação entre Estado, mercado e políticas (Lapyda, 2023).

Lapavitsas (2009) sintetiza esse processo a partir de três dimensões centrais: a autonomia financeira crescente das empresas não financeiras; a ampliação das atividades bancárias e do crédito às famílias; e a intensificação da inserção das famílias nos mercados financeiros, tanto como devedoras quanto como detentoras de ativos. Esse movimento resulta em novas formas de expropriação financeira, nas quais rendas, ativos e passivos se convertem em fontes de lucro financeiro (Diniz, 2020; Lapavitsas, 2009).

No campo urbano, a financeirização manifesta-se de forma particularmente intensa na terra e no ambiente construído. Conforme já apontava Harvey (1985), a terra no capitalismo não apenas se transforma em mercadoria, mas também em ativo financeiro, equiparável ao capital fictício. Mecanismos como a securitização permitem que ativos imobiliários circulem como títulos financeiros, flexibilizando investimentos em capital fixo e intensificando a lógica rentista, especialmente por meio dos fundos imobiliários (Diniz, 2020; Harvey, 2013).

Ao abordar a financeirização no campo dos estudos urbanos, torna-se praticamente inevitável recorrer ao pressuposto de que a terra, no capitalismo, não apenas se converte em mercadoria, mas também em ativo financeiro (Diniz, 2020; Harvey, 1985, 2013). Na contemporaneidade, por meio de mecanismos como a securitização, não apenas a terra, mas também um amplo conjunto de elementos do espaço construído pode ser transformado em títulos que passam a circular de maneira semelhante ao dinheiro, flexibilizando a rigidez inerente aos investimentos em capital fixo. Esse processo está na base, por exemplo, das dinâmicas operadas pelos fundos imobiliários.

Parte significativa da literatura sobre financeirização concentra-se nos casos dos Estados Unidos e da Inglaterra, o que se explica, em grande medida, pela manifestação mais intensa desse fenômeno nos países do Norte Global. Essa literatura tende a enfatizar as transformações políticas, econômicas e sociais decorrentes do predomínio crescente da lógica financeira, especialmente no período posterior à crise econômica de 2008 (Aalbers & Christophers, 2014; Aalbers & Engelen, 2015; Fernandez & Aalbers, 2016; Ribeiro *et al.,* 2020; Ronald, 2008; Wainwright, 2012).

No interior da literatura, destacam-se os procedimentos que contribuíram para o aumento expressivo do impacto e da influência dos instrumentos financeiros sobre a economia real (Aalbers,

2016; Epstein, 2015). Nesse processo, o setor imobiliário assume papel central na dinâmica de acumulação capitalista. Conforme já apontava Harvey (2013), o circuito secundário da acumulação (o circuito imobiliário) desempenha uma função estratégica ao absorver excedentes de capital provenientes do circuito primário (o industrial), atuando como um mecanismo temporário de contenção das crises de sobreacumulação (Yassu, 2021).

Ao analisar a financeirização a partir de uma perspectiva histórica, Harvey (2013) denomina essa dinâmica "*capital switching*". Para o autor, o deslocamento entre os circuitos primário e secundário ocorre mediado pelos agentes envolvidos nos processos de financeirização. Em diálogo com essa leitura, Aalbers (2016) a identifica como uma fase específica do processo de realocação de capitais entre distintos setores da economia global. Atualmente, tanto as economias dos países do Norte Global quanto as do Sul Global encontram-se inseridas em sistemas crescentemente financeirizados, nos quais a intensificação e a hegemonia das finanças reconfiguram o Estado, as empresas, o trabalho e os mercados. Esse movimento se expressa na formação de grandes massas de capital-dinheiro em busca de valorização fictícia, criando as bases estruturais da financeirização do setor imobiliário e da produção contemporânea do espaço urbano (Yassu, 2021).

O processo histórico-político da financeirização evidencia o papel proeminente assumido pelo capital de aplicação financeira no cenário global, resultado de um amplo movimento de liberalização e desregulamentação dos sistemas financeiros, aliado a políticas de centralização do capital monetário das empresas e da poupança das famílias (Lapyda, 2023). Esse processo encontra-se fortemente articulado ao surgimento do neoliberalismo e ao tipo específico de globalização por ele promovido.

A financeirização remete, assim, a características fundamentais da globalização contemporânea, marcada pelo alcance global dos mercados de capitais, dos fluxos de crédito e da esfera de atuação das instituições financeiras (Lapavitsas, 2013). Para Chesnais (1996, 2004), a financeirização é definida pelo papel predominante desempenhado por grandes bancos, seguradoras e fundos de pensão no interior da elite econômica dos países capitalistas centrais, bem como por sua influência significativa na formulação cotidiana das políticas econômicas neoliberais.

As discussões sobre o neoliberalismo frequentemente enfatizam a centralidade dos capitais de investimento financeiro, conforme evidenciado nas análises de Duménil e Lévy (2014), Harvey (2008) e Ribeiro *et al.* (2020). Globalização, neoliberalização e financeirização constituem, portanto, uma tríade de processos interconectados que caracterizam a fase atual do desenvolvimento capitalista (Epstein, 2015; Foster, 2007; Ribeiro *et al.,* 2020).

Chesnais (1996) utiliza a expressão "mundialização financeira" para definir esse fenômeno no século 20, estabelecendo uma cronologia específica para seu desenvolvimento. Segundo o autor, sua origem está associada a uma conjuntura econômica particular e resulta de estratégias coordenadas das classes dominantes, incluindo o Estado. Chesnais (1996) identifica quatro etapas no processo de mundialização financeira. A primeira etapa, situada entre 1960 e 1979, corresponde ao período final do fordismo-keynesianismo, no pós-Segunda Guerra Mundial. Nesse contexto, os sistemas monetários e financeiros encontravam-se fortemente regulados e compartimentados, sobretudo após o Acordo de Bretton Woods (1944).

Entretanto, já na década de 1970, manifestavam-se sinais evidentes da crise de sobreacumulação do capital, caracterizada pela formação de uma expressiva massa de capital monetário derivada, em grande medida, do lucro não reinvestido das empresas, muitas das quais operavam fora dos Estados Unidos e evitavam a repatriação de recursos. O fordista-keynesiano entrava em crise, e a economia mundial mergulhava em recessão a partir de 1970 (Lapyda, 2023). Entre os fatores que contribuíram para essa crise destacam-se a queda da taxa de lucro das empresas, o esgotamento do processo de reconstrução da Europa e do Japão no pós-guerra e a industrialização recente dos países periféricos. Para Marx (1986 [1894]), tais crises devem ser interpretadas como crises de sobreacumulação do capital, inerentes à própria lógica do capitalismo, que se torna vítima de seu êxito em acumular.

A recessão dos anos 1970 teve consequências significativas para a economia mundial, culminando no fim do Acordo de Bretton Woods e na adoção, pelos Estados Unidos, de um regime de câmbio flexível. Com isso, o mercado de câmbio tornou-se o primeiro a ingressar plenamente na mundialização financeira, processo que posteriormente incorporaria os demais mercados vinculados ao setor financeiro (Chesnais, 1996; Lapyda, 2023).

Embora o colapso de Bretton Woods tenha sido um fator central, a discussão sobre a financeirização não se restringe a esse evento. A instabilidade das variáveis macroeconômicas e a "reemergência" das finanças globais no século 20 (Helleiner, 1994) inserem a financeirização como um dos principais fenômenos decorrentes da crise do modelo fordista-keynesiano. Contudo, foi apenas a partir dos anos 1990 e do início dos anos 2000, em estreita associação com a implementação do neoliberalismo, que o termo "financeirização" ganhou maior centralidade analítica. As políticas neoliberais fortaleceram os mercados financeiros (Chesnais, 2004; Lapyda, 2023).

Esse processo implicou a abertura dos sistemas financeiros das economias centrais e a perda de controle dos Estados

sobre decisões econômicas estratégicas. Ao mesmo tempo, multiplicaram-se produtos e serviços financeiros, expandiram-se os mercados de títulos da dívida pública e intensificou-se sua interconexão em escala global (Lapyda, 2023).

Nesse contexto, a securitização da dívida pública, sua conversão em títulos negociáveis, desempenhou papel fundamental na dinamização dos mecanismos de valorização do capital fictício, conforme definido por Marx (1986 [1894]). A disseminação desses ativos reforçou o poder da financeirização e intensificou as formas de apropriação rentista. A financeirização passou, assim, a responder simultaneamente aos interesses dos Estados, capturados pela lógica neoliberal da austeridade, e das grandes instituições centralizadoras de poupança, como fundos de investimento, fundos de pensão e seguradoras (Lapyda, 2023).

Ainda que a financeirização envolva dimensões internas aos Estados, bem como determinadas políticas governamentais, e que a crescente inserção de agentes nos mercados financeiros permita compará-la ao processo mais amplo de globalização, trata-se de uma articulação entre Estado e finanças que se manifesta em distintos arranjos institucionais ao longo da geografia histórica do capitalismo (Harvey, 2013; Ribeiro *et al.,* 2020).

Embora a consolidação da financeirização tenha ocorrido sobretudo a partir da década de 1990, seus efeitos tornaram-se particularmente visíveis nas primeiras décadas do século 21, manifestando-se na intensificação da especulação imobiliária, na acumulação por espoliação, na transferência de renda e riqueza entre países, nas transformações nas relações de trabalho e de vida, na centralização do capital e na oligopolização dos mercados (Harvey, 2008, 2013; Lapyda, 2023).

A crise financeira global de 2008 evidenciou o grau de maturidade e abrangência desse processo. Já não se tratava de uma nova expansão da mundialização financeira, uma vez que todos os países se encontravam inseridos nessa dinâmica (Chesnais, 1996; Lapyda, 2023). A crise revelou a centralidade crescente da valorização financeira em detrimento da valorização produtiva, acompanhada por uma elevada monopolização do capital em escala mundial, pela intensificação da interconexão com grandes bancos internacionais e pelo aumento da exposição sistêmica ao risco (Diniz, 2020; Lapyda, 2023).

Essa crise pode ser compreendida como a quarta etapa da financeirização, iniciada com a ampliação do endividamento das famílias e das empresas, impulsionada por juros baixos e pelo uso intensivo dos imóveis como ativos financeiros, especialmente nos Estados Unidos (Chesnais, 2004; Lapyda, 2023). A participação significativa dos bancos internacionais na intermediação dessas operações, associada à agregação de títulos diversificados em produtos financeiros complexos, ampliou substancialmente o volume de capital

fictício em circulação. Esse processo favoreceu a disseminação de ativos de alto risco e baixo valor, os chamados "*subprimes*", para instituições financeiras em escala global, explicando o elevado grau de contágio sistêmico observado quando a bolha imobiliária norte-americana entrou em colapso, em 2008. No período posterior à crise de 2008, o conceito de financeirização passou a ser amplamente mobilizado, estimulando análises críticas que extrapolam o campo estrito da economia política e contribuem para a compreensão mais ampla do capitalismo contemporâneo (Diniz, 2020).

Nesse cenário, a financeirização adquiriu protagonismo crescente no campo da habitação, atuando sobretudo por meio da criação de títulos imobiliários, da expansão do crédito hipotecário, da atuação de fundos de pensão e do ingresso de fundos de investimento internacionais nos mercados habitacionais. Essas dinâmicas não se restringem aos países do Norte Global, manifestando-se de forma particularmente relevante na América Latina (Aalbers, 2016; Carmona Rojas, 2022). Compreender a financeirização da habitação implica, portanto, identificar a origem do capital direcionado aos mercados financeiros e suas formas específicas de circulação (Fernandez & Aalbers, 2016).

Esse processo dialoga com a distinção proposta por Delgadillo (2021) entre *real estate* e *unreal estate*. Embora frequentemente tratadas sob a mesma denominação, essas atividades correspondem a dinâmicas econômicas distintas. O *real estate* refere-se à economia real da construção civil, responsável pela produção de capital fixo em territórios específicos. Já o *unreal estate* diz respeito a um mercado imobiliário financeirizado, situado no setor de serviços, produtor de rendimentos, ganhos de capital e juros, caracterizado por sua mobilidade, liquidez e alcance global.

Historicamente, a produção do espaço urbano e da habitação constituiu uma fonte relevante de investimento de excedentes de capitais produtivos (*real estate*). Contudo, nas últimas décadas, o mercado imobiliário adquiriu novos contornos, consolidando-se como um dos negócios mais lucrativos para os capitais financeiros globais (*unreal estate*), em uma escala que abrange países do Norte e do Sul Global (Delgadillo, 2021; De Mattos, 2015; Nascimento Neto & Arreortua, 2020; Rolnik, 2013, 2017; Shimbo & Rufino, 2019). Grandes volumes de investimentos financeiros transnacionais, compostos por capitais de diversas origens, encontram nos mercados imobiliários urbanos um espaço privilegiado de valorização (Aalbers, 2016; Delgadillo, 2021; Rolnik, 2013, 2017). Embora o capital financeiro tenha penetrado de forma crescente e intensa no setor imobiliário e em diversas esferas da economia e da vida social, esse processo não se manifesta de maneira homogênea entre países, cidades ou mercados específicos (Delgadillo, 2021).

Diante disso, a próxima seção deste artigo dedica-se à análise do processo de

financeirização na América Latina e de suas configurações específicas no campo da habitação. O foco recai sobre dinâmicas centrais, como a expansão do modelo de subsídios, o papel do endividamento e do crédito hipotecário, a ampliação dos fundos imobiliários e a consolidação das políticas urbanas de orientação neoliberal.

Financeirização da habitação na América Latina

Passaram-se aproximadamente duas décadas desde a crise econômico-financeira dos créditos hipotecários *subprime,* iniciada nos Estados Unidos, que desencadeou um colapso sistêmico nos sistemas financeiros de diversos países, provocando uma corrida global para conter seus impactos sobre as economias nacionais. Apesar das múltiplas consequências decorrentes dessa crise, o mercado financeiro manteve e, em muitos casos, ampliou sua influência sobre diferentes esferas da vida cotidiana, como a educação, a saúde e, de forma particularmente expressiva, a habitação, que se tornou um dos elementos centrais dos processos de financeirização (Aalbers, 2017). Essa perspectiva permite compreender que a financeirização exerce um papel determinante na forma como o Estado passa a produzir habitação, privilegiando critérios financeiros e de rentabilidade em detrimento da garantia do direito à moradia e à cidade.

O debate sobre a financeirização da habitação refere-se, sobretudo, à dimensão territorial do processo de acumulação no interior do regime financeiro global. No campo habitacional, esse tema vem ganhando destaque na agenda de pesquisas, ainda que a maior parte das contribuições teóricas se concentre nos países do Norte Global (Aalbers, 2009, 2011, 2013; Colau & Alemany, 2012; Desmond, 2016; García-Lamarca & Kaika, 2016; López & Rodríguez, 2010; Madden & Marcuse, 2018; Sassen, 2009; Wainwright, 2009; Walks, 2014; Watson, 2009; Wyly *et al.,* 2009).

Esse fenômeno tem se desenvolvido por meio da construção de sofisticadas estruturas de mecanismos financeiros institucionalizados, articuladas tanto à lógica de valorização do capital em escala global quanto à participação ativa do Estado na conformação dessas dinâmicas (Aalbers, 2016; Harvey, 2021; Pereira, 2016; Rolnik, 2017; Shimbo & Rufino, 2019). A inter-relação entre capital financeiro e habitação tem produzido efeitos profundos sobre as cidades, tornando a crise habitacional uma realidade que não se restringe aos países do Sul Global. Países europeus também enfrentam os impactos da financeirização, evidenciados, entre outros aspectos, pela aquisição de bairros inteiros por fundos de investimento e bancos internacionais, pelo estímulo a investimentos especulativos e pelo apoio de instituições financeiras nacionais e supranacionais, frequentemente com a mediação do próprio Estado.

Nesse contexto, observa-se o agravamento da escassez de habitação acessível, bem como o aumento dos deslocamentos forçados e dos despejos, como consequências diretas da crise habitacional em curso. Esse processo, embora amplamente visível na Europa, assume contornos ainda mais expressivos nos países do Sul Global, em especial na América Latina, que se insere de forma crescente no quadro da financeirização da habitação. Nessa região, observam-se o fortalecimento do domínio de agentes financeiros na produção e no mercado habitacional, bem como a redefinição do papel do Estado nessas dinâmicas.

O aumento da produção habitacional nos países latino-americanos tem provocado profundas reestruturações urbanas, resultando na criação de espaços concebidos como reservas de valor e ativos financeiros internacionais (Delgadillo, 2021; Shimbo & Rufino, 2019). Esse movimento tem impulsionado uma nova fase de especulação imobiliária, associada à expansão de um vasto setor financeiro que se difunde por diferentes geografias urbanas, sob a influência da desregulamentação neoliberal, da revolução digital e da globalização dos processos econômicos (Delgadillo, 2021; Méndez, 2019).

Diversos países da América Latina experimentaram um crescimento significativo da produção imobiliária, impulsionado sobretudo por políticas públicas que resultaram na implementação de programas habitacionais massivos, com destaque para Brasil, Chile, Colômbia e México. Esse fenômeno consolidou-se por meio da institucionalização de mecanismos financeiros sofisticados, articulados à lógica da valorização global do capital e à atuação ativa do Estado na organização desses arranjos (Aalbers, 2016; Harvey, 2021; Pereira, 2016; Rolnik, 2017; Shimbo & Rufino, 2019). Como observa Delgadillo (2021), "este *boom* inmobiliario es impulsado por crecientes flujos de capitales financieros globales que han encontrado innovadoras y lucrativas formas de ganancia en la producción del espacio construido" (p. 2).

No decorrer da financeirização das cidades latino-americanas, a produção do espaço urbano passa a ser incorporada a carteiras de investimento nos mercados financeiros, funcionando como ativos considerados seguros e altamente rentáveis para fundos de investimento internacionais (Delgadillo, 2021; Christie de Olives *et al.,* 2023; Méndez, 2019; Nascimento Neto & Arreortua, 2020; Nascimento Neto & Moreira, 2022; Ribeiro *et al.,* 2020). Torna-se, assim, fundamental analisar como a acumulação de capital ocorre por meio da financeirização do mercado imobiliário e de que maneira esse processo afeta o acesso à propriedade, ao aluguel privado e à habitação social, em articulação com outras formas de acumulação capitalista.

Na América Latina, observa-se que a habitação foi rapidamente reestruturada como ativo financeiro, articulando-se aos

circuitos globais de valorização do capital (Carmona Rojas, 2022). Para autores como Harvey (2021), Pereira (2016), Rolnik (2017) e Shimbo e Rufino (2019), essa dinâmica imobiliária tem ampliado as fronteiras de investimento no espaço urbano em um contexto de financeirização da economia, marcado pela superexploração e pelo aumento do endividamento das famílias no acesso à moradia. A associação entre financeirização e produção de espaços urbanos como repositórios de valor não é um fenômeno recente, assim como não é nova sua conexão com o capital imobiliário e financeiro; a novidade reside na escala, na intensidade e na profundidade que esse processo assume na contemporaneidade (Delgadillo, 2021). Nesse sentido, Rolnik (2017) destaca:

> A propriedade imobiliária (*real estate*) em geral e a habitação em particular configuram uma das mais novas e poderosas fronteiras da expansão do capital financeiro. A crença de que os mercados podem regular a alocação da terra urbana e da moradia como forma mais racional de distribuição de recursos, combinada com produtos financeiros experimentais e criativos vinculados ao financiamento do espaço construído, levou as políticas públicas a abandonar os conceitos de moradia como um bem social e da cidade como um artefato público (p. 14).

A titulação hipotecária e a crescente penetração de fundos de investimento internacionais nos mercados habitacionais constituem mecanismos centrais da financeirização da habitação (Aalbers, 2016). Embora o interesse do capital pelo setor imobiliário não seja recente, como já apontava Harvey (2008). Ao analisar o redirecionamento de excedentes de capital produtivo para o chamado "circuito secundário da acumulação", o que se observa atualmente é uma intensificação e sofisticação sem precedentes desses processos (Delgadillo, 2021).

O circuito secundário da acumulação ganha especial relevância em períodos de crise, uma vez que a produção do espaço urbano historicamente funciona como meio de absorção de excedentes de capital. Como afirma Harvey (2008), "[...] o capitalismo é capaz de criar novas oportunidades para acumulação" (p. 48). O setor imobiliário, nesse contexto, atua como um refúgio relativo para o capital em momentos de instabilidade econômica, pois, embora apresente retornos mais lentos, oferece menor risco e maior previsibilidade diante das incertezas dos mercados financeiros (Delgadillo, 2021).

A novidade reside, contudo, na transformação sem precedentes da habitação e de outros componentes do espaço urbano, como os grandes projetos urbanos, em ativos altamente rentáveis nos mercados financeiros, como foi o caso dos projetos desenvolvidos nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro e Curitiba, por meio de operações urbanas. Terrenos, áreas urbanas, edifícios e até mesmo empréstimos

hipotecários passaram a ser convertidos em ativos financeiros. Dessa forma, a financeirização não se limita à produção da habitação e do espaço urbano, mas intervém sobre diferentes tipos de capital, como o imobiliário, o produtivo, o da indústria da construção, o rentista e o financeiro, incluindo as dinâmicas associadas aos aluguéis, às hipotecas e aos empréstimos.

Por meio da securitização, os investidores deixam de manter uma relação direta com o imóvel, como ocorre nos fundos imobiliários, eliminando a dependência de processos notariais complexos. A possibilidade de vender participações financeiras a qualquer momento representa não apenas uma inovação em engenharia financeira, mas também uma verdadeira revolução nos instrumentos financeiros, com profundas implicações para as cidades (Delgadillo, 2021).

Diversos autores latino-americanos já evidenciaram a articulação entre capital financeiro e capital imobiliário e os efeitos desse processo sobre as cidades, especialmente por meio da execução de grandes projetos urbanos, da renovação urbana, das operações urbanas e da produção de habitação social em áreas periféricas, como nos casos de cidades brasileiras, entre elas São Paulo e Rio de Janeiro. No Brasil, estudos de Castro e Novaes (2015), Júnior (2015), Kaltenbrunner e Painceira (2018), Ribeiro (2020), Rolnik (2017), Rufino (2017), Sanfelici e Halbert (2016, 2019), Sanfelici (2017), Shimbo (2016) e Volochko (2015) demonstram como a penetração do capital estrangeiro, a organização dos fundos de investimento imobiliário e os arranjos institucionais da política urbana influenciaram a expansão do Programa Minha Casa Minha Vida, os megaeventos internacionais e a reconfiguração do espaço urbano.

Na Argentina, no Chile, na Colômbia e no México, a financeirização da habitação apresenta especificidades analisadas por Carmona Rojas (2022), Christie de Olives *et al.* (2023), De Mattos (2015), Heeg *et al.* (2020), Hernández (2021), Hidalgo *et al.* (2017), Imilan *et al.* (2016), Salinas (2019), Santana (2021) e Socoloff (2019), os quais buscam identificar os distintos mecanismos e trajetórias nacionais desse processo.

No caso colombiano, observa-se a atuação de organismos multilaterais, como o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID *Invest*), no fomento à financeirização da habitação por meio da ampliação do crédito hipotecário para famílias de baixa renda. A aquisição, pelo BID *Invest*, de títulos lastreados em hipotecas originadas pela Credifamilia e emitidas pela Titularizadora Colombiana, no valor de 79,836 bilhões de pesos colombianos (COP), constituiu a chamada "securitização social de moradias", marco inicial de um programa mais amplo de securitização habitacional no país. Essas operações direcionam recursos para *viviendas de interés social* e de *interés prioritario,* reforçando simultaneamente

a expansão da financeirização e o acesso ao crédito.

Segundo o Departamento Administrativo Nacional de Estadística (equivalente ao IBGE no Brasil [DANE, 2024]), 28,7% das famílias colombianas apresentam déficit habitacional, o que reforça a relevância da securitização como instrumento de mobilização de capital privado. Por meio da criação de produtos financeiros inovadores, esse mecanismo possibilita melhores condições de financiamento, ao mesmo tempo em que gera retornos econômicos consistentes.

No México, os *Real Estate Investment Trusts* destacam-se como veículos privilegiados de expansão da financeirização imobiliária (Carmona Rojas, 2022). Na Argentina, autores como Fernandez e Aalbers (2016), Kaltenbrunner e Painceira (2018), Powell (2013) e Socoloff (2019) analisam o desenvolvimento de uma financeirização subordinada, enquanto Peck e Theodore (2007) discutem as variações do capitalismo a partir das dinâmicas imobiliárias em cidades como Buenos Aires. Cuenya e Corral (2011) também analisam o papel dos fundos de investimento no financiamento de processos de gentrificação na capital argentina.

A partir desse panorama, Delgadillo (2021) e Rolnik (2017) argumentam que a América Latina vivenciou ao menos duas grandes ondas de financiamento do espaço construído: a primeira voltada à produção massiva de habitação social em áreas periféricas e a segunda marcada pelo redirecionamento do capital financeiro global do Norte para o Sul Global após a crise de 2007-2008 (Fernandez & Aalbers, 2016).

Essa reconfiguração da habitação insere-se no processo mais amplo de financeirização, no qual o espaço urbano se torna central para a acumulação de capital. Como consequência, a moradia deixa de ser concebida como direito social e passa a ser tratada como ativo financeiro, aprofundando a exploração econômica e o endividamento das famílias, especialmente por meio do crédito habitacional.

Nesse contexto, a política habitacional sofre um deslocamento conceitual e prático: de uma política pública orientada ao bem-estar social, passa a operar de forma focalizada e subordinada à lógica de mercado e aos indicadores financeiros. Assim, o tradicional "sonho da casa própria" é ressignificado como um "sonho financeiro", ancorado em dinâmicas especulativas e na contração de dívidas, mediadas por sofisticados mecanismos de geração de direitos creditórios promovidos, em grande medida, pelo próprio Estado.

Conclusões

Este artigo buscou oferecer uma leitura crítica da financeirização da habitação a partir da articulação entre capitalismo financeiro, Estado e políticas urbanas, com ênfase nas especificidades do contexto latino-americano. Ao dialogar com a literatura internacional sobre financeirização

e com o conceito de *state-led financialization,* argumentou-se que a financeirização da habitação na região não pode ser compreendida como um processo exógeno ou meramente imposto pelos mercados financeiros globais, mas como resultado de uma atuação ativa do estado na construção institucional, normativa e financeira dos mercados habitacionais.

Ao situar o debate no contexto latino-americano, o artigo também problematiza a aplicação acrítica de categorias analíticas formuladas a partir de experiências do Norte Global. Em economias marcadas por informalidade estrutural, desigualdade histórica e dependência financeira, os processos de financeirização da habitação assumem formas híbridas, seletivas e profundamente desiguais, nas quais o Estado desempenha um papel central na mediação entre capital financeiro, mercado imobiliário e política social.

Por fim, o artigo aponta a necessidade de aprofundar agendas de pesquisa que articulem análises teóricas e investigações empíricas sobre os mecanismos concretos de financeirização da habitação na América Latina, explorando comparativamente instrumentos financeiros, arranjos institucionais e trajetórias nacionais. Avançar nessa direção é fundamental não apenas para qualificar o debate acadêmico, mas também para subsidiar a formulação de políticas urbanas e habitacionais orientadas por princípios de justiça social e equidade territorial, capazes de tensionar a hegemonia da lógica financeira na produção do espaço urbano.

Referências

Aalbers, M. (2009). Geographies of the financial crisis. *Area, 41*(1), 34-42. https://doi.org/10.1111/j.1475-4762.2008.00877.x

Aalbers, M. (2011). *Place, exclusion, and mortgage markets.* Wiley-Blackwell. https://doi.org/10.1002/9781444342314

Aalbers, M. (2013). Debate on neoliberalism in and after the neoliberal crisis. *International Journal of Urban and Regional Research, 37*(3), 1053-1057. https://doi.org/10.1111/1468-2427.12061

Aalbers, M. (2017). The variegated financialization of housing. *International Journal of Urban and Regional Research, 41*(4), 542-554. https://doi.org/10.1111/1468-2427.12522

Aalbers, M. B. (2008). The financialization of home and the mortgage market crisis. *Competition & Change, 12*(2), 148-166. https://doi.org/10.1177/1024529408012002004

Aalbers, M. B. (2016). *The financialization of housing: a political economy approach.* Routledge. https://doi.org/10.4324/9781315668666

Aalbers, M. B., & Christophers, B. (2014). Centering housing in political economy. *Housing, Theory and Society, 31*(4), 373-394. https://doi.org/10.1080/14036096.2014.947082

Aalbers, M. B., & Engelen, E. (2015). Fixing financialization. *International Journal of Urban and Regional Research, 39*(1), 1-9. https://doi.org/10.1111/1468-2427.12179

Abreu, M. A., Klink, J. J., & Aalbers, M. B. (2024). The state as a market maker: the rise (and fall) of Brazilian securitization in the 21st century. *Environment and Planning A: Economy and Space, 56*(7), 1861-1880. https://doi.org/10.1177/0308518X241258038

Adisson, F., & Halbert, L. (2022). State financialization: permanent austerity, financialized real estate and the politics of public assets in Italy. *Economy and Society, 51*(3), 489-513. https://doi.org/10.1080/03085147.2022.2073064

Braga, J. C. de S. (1997). Financeirização global: o padrão sistêmico da riqueza do capitalismo. Em J. L. Fiori & M. da C. Tavares (Orgs.), *Poder e dinheiro: uma economia política da globalização* (pp. 195-242). Vozes.

Braun, B., Krippner, G. R., & Lo, A. Y. (2018). Capitalizing on crisis: new narratives of finance in the field of economics. *Socio-Economic Review, 16*(4), 783-811. https://doi.org/10.1093/ser/mwy020

Carmona Rojas, M. Y. (2022). Hacia la financiarización de la vivienda en Colombia: un análisis a partir de las transformaciones normativas (1990-2021). *Revista de Geografía Norte Grande, 82*, 45-70. https://doi.org/10.4067/S0718-34022022000300045

Castro, D., & Novaes, P. (2015). Copa do Mundo 2014 e os impactos no direito à moradia: uma análise das cidades-sede brasileiras. Em O. Júnior, C. Gaffney & L. C. Ribeiro (Orgs.), *Brasil: os impactos da Copa do Mundo de 2014 e Olimpíadas de 2016* (pp. 79-104). E-papers-Observatório das Metrópoles.

Chesnais, F. (1996). *A mundialização do capital*. Xamã.

Chesnais, F. (Org.). (2004). *A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração e consequências*. Éditions La Découverte.

Christie de Olives, S. J., Nascimento Neto, P., & Calvache, J. A. (2023). Conjunturas críticas latino-americanas e a política de habitação na Colômbia: uma revisão histórica. *Sociedade e Território, 35*(1), 89-111. https://doi.org/10.21680/2177-8396.2023v35n1ID32268

Christophers, B. (2015). The limits to financialization. *Dialogues in Human Geography, 5*(2), 183-200. https://doi.org/10.1177/2043820615588153

Colau, A., & Alemany, A. (2012). *Vidas hipotecadas: de la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*. Cuadrilátero de Libros.

Cuenya, B., & Corral, M. (2011). Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. *EURE (Santiago), 37*(111), 25-45. https://doi.org/10.4067/S0250-71612011000200002

De Mattos, C. A. (2015). *Revolución urbana: Estado, mercado y capital en América Latina*. RiL Editores.

Delgadillo, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *Revista INVI, 36*(103), 1-18. https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300001

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2024). *Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) 2023*. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/calidad-de-vida-ecv/encuesta-nacional-de-calidad-de-vida-ecv-2023

Desmond, M. (2016). *Desahuciadas: pobreza y lucro en la ciudad del siglo XXI*. Capitán Swing.

Diniz, N. (2020). *A financeirização na longa duração: dinheiro, tempo e poder*. Letra Capital.

Duménil, G., & Lévy, D. (2014). *A crise do neoliberalismo* (trad. P. C. Castanheira). Boitempo.

Epstein, G. (2015). *Financialization: there's something happening here*. Political Economy Research Institute.

Fernandez, R., & Aalbers, M. B. (2016). Financialization and housing: between globalization and varieties of capitalism. *Competition & Change, 20*(2), 71-88. https://doi.org/10.1177/1024529415623916

Foster, J. B. (2007). The financialization of capitalism. *Monthly Review, 58*(11), 1-12.

Gabor, D. (2020). Critical macro-finance: a theoretical lens. *Finance and Society, 6*(1), 45-55. https://doi.org/10.2218/finsoc.v6i1.4408

Gabor, D. (2021). The Wall Street Consensus. *Development and Change, 52*(3), 429-459. https://doi.org/10.1111/dech.12645

García-Lamarca, M., & Kaika, M. (2016). Mortgaged lives: the biopolitics of debt and housing financialisation. *Transactions of the Institute of British Geographers, 41*(3), 313-327. https://doi.org/10.1111/tran.12126

Harvey, D. (1985). *The urbanization of capital*. Basil Blackwell.

Harvey, D. (2008). *O neoliberalismo: história e implicações* (trads. A. Sobral & M. S. Gonçalves). Loyola.

Harvey, D. (2013). *Os limites do capital*. Boitempo.

Harvey, D. (2021). *O novo imperialismo* (2ª ed.). Loyola.

Heeg, S., Ibarra, V., & Salinas, L. (2020). Financialization of housing in Mexico: the case of Cuautitlán Izcalli and Huehuetoca in the Metropolitan Region of Mexico City. *Housing Policy Debate, 30*(4), 512-532. https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1781227

Helleiner, E. (1994). *States and the reemergence of global finance: from Bretton Woods to the 1990s*. Cornell University Press.

Hernández, F. (2021). Financiarización y crisis del mercado hipotecario de viviendas nuevas para los trabajadores en México.

Scripta Nova, 25(1), 11-31. https://doi.org/10.1344/sn2021.25.32232

Hidalgo, R., Alvarado, V., Quijada, P., & Santana, L. (2017). Estado y propiedad: la política de vivienda social y la construcción de rutas hacia el neoliberalismo en América Latina y Chile. *Revista de Ciencias Sociales, 32,* 11-33.

Imilan, W., Olivera, P., & Beswick, J. (2016). Acceso a la vivienda en tiempos neoliberales: un análisis comparativo de los efectos e impactos de la neoliberalización en las ciudades de Santiago, México y Londres. *Revista INVI, 88,* 163-190. https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62789

Júnior, O. (2015). Metropolização e megaeventos: proposições gerais em torno da Copa do Mundo 2014 e das Olimpíadas 2016 no Brasil. Em O. Júnior, C. Gaffney & L. C. Ribeiro (Orgs.), *Brasil: os impactos da Copa do Mundo de 2014 e Olimpíadas de 2016* (pp. 21-40). E-papers-Observatório das Metrópoles.

Kaltenbrunner, A., & Painceira, J. P. (2018). Financierización en América Latina: implicancias de la integración financiera subordinada. Em M. Abeles, E. Pérez & S. Valdecantos (Eds.), *Estudios sobre financierización en América Latina* (pp. 33-61). Cepal. https://doi.org/10.18356/a213e4a5-es

Klink, J., & Barcellos de Souza, M. (2017). Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. *Cadernos Metrópole, 19*(39), 379-406. https://doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3902

Lagna, A. (2016). Derivatives and the financialisation of the Italian state. *New Political Economy, 21*(2), 167-186. https://doi.org/10.1080/13563467.2015.1079168

Lapavitsas, C. (2009). Financialised capitalism: crisis and financial expropriation. *Historical Materialism, 17*(2), 114-148. https://doi.org/10.1163/156920609X436153

Lapavitsas, C. (2011). Theorizing financialization. *Work, Employment & Society, 25*(4), 611-626. https://doi.org/10.1177/0950017011419708

Lapavitsas, C. (2013). The financialization of capitalism: profiting without producing. *City, 17*(6), 792-805. https://doi.org/10.1080/13604813.2013.853865

Lapyda, I. (2023). *Introdução à financeirização: David Harvey, François Chesnais e o capitalismo contemporâneo.* CEFA Editorial.

Lavinas, L. (2018). *The takeover of social policy by financialization: the Brazilian paradox.* Palgrave Macmillan. https://doi.org/10.1057/978-1-137-49107-7

Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification.* Routledge.

López, E., & Rodríguez, I. (2010). *Fin de ciclo: financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010).* Traficantes de Sueños.

Madden, D., & Marcuse, P. (2018). *In defense of housing: the politics of crisis.* Verso.

Marx, K. (1986 [1894]). *O capital: crítica da economia política* (*Livro 3: O processo global da produção capitalista*). Nova Cultural.

Méndez, R. (2019). *Ciudades en venta: estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España*. Universitat de València.

Nascimento Neto, P., & Arreortua, L. A. (2020). Financialization of housing policies in Latin America: a comparative perspective of Brazil and Mexico. *Housing Studies, 35*(10), 1633-1660. https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1680815

Nascimento Neto, P., & Moreira, T. A. (2022). Das intersecções formais às distensões funcionais: operações urbanas e a financeirização na periferia do capitalismo. *Cidades, Comunidades e Territórios, 44,* 1-21. https://doi.org/10.15847/cct.25700

Peck, J., & Theodore, N. (2007). Variegated capitalism. *Progress in Human Geography, 31*(6), 731-772. https://doi.org/10.1177/0309132507083505

Pereira, P. A. P. (2016). A financeirização da moradia: o lugar da política social e o papel do Estado. *Serviço Social & Sociedade, 125,* 28-47. https://doi.org/10.1590/0101-6628.056

Powell, J. (2013). *Subordinate financialisation: a study of Mexico and its non-financial corporations* [tese de doutorado, SOAS, University of London]. https://doi.org/10.25501/SOAS.00017844

Ribeiro, L. C. (2020). Inflexão ultraliberal e a financeirização da ordem urbana brasileira: explorando algumas hipóteses. Em L. C. Ribeiro (Org.), *As metrópoles e o capitalismo financeirizado* (pp. 371-418). Letra Capital-Observatório das Metrópoles.

Ribeiro, L. C. Q., Matela, I. P., Diniz, N., & Fidalgo, T. (2020). Nexos financeirização/urbanização: construindo um marco teórico. Em L. C. Q. Ribeiro (Org.), *As metrópoles e o capitalismo financeirizado* (pp. 7-63). Letra Capital. https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/as-metropoles-e-o-capitalismo-financeirizado/

Rolnik, R. (2013). Late neoliberalism: the financialization of homeownership and housing rights. *International Journal of Urban and Regional Research, 37*(3), 1058-1066. https://doi.org/10.1111/1468-2427.12062

Rolnik, R. (2017). *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. Boitempo.

Rolnik, R. (2019). *Urban warfare: housing under the empire of finance*. Verso. https://doi.org/10.4324/9781351119061-11

Ronald, R. (2008). *The ideology of home ownership: homeowner societies and the role of housing*. Palgrave Macmillan. https://doi.org/10.1057/9780230582286

Royer, L. O. (2009). *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas* [tese de doutorado, Universidade de São Paulo]. https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/

tde-19032010-114007/publico/Doutorado_LucianadeOliveiraRoyer.pdf

Rufino, B. (2017). Financeirização do imobiliário e transformações na produção do espaço: especificidades da reprodução do capital e expansão recente na metrópole paulistana. Em A. Ferreira, J. Rua & R. Mattos (Orgs.), *Espaço e a metropolização: cotidiano e ação* (pp. 213-240). Consequência Editora.

Salinas, L. (2019). Vivienda social en la periferia de la Ciudad de México como mecanismo de acumulación de capital y control social. *Revista de Urbanismo, 40,* 1-13. https://doi.org/10.5354/0717-5051.2019.52243

Sanfelici, D. (2017). La industria financiera y los fideicomisos inmobiliarios en Brasil: lógicas de inversión y dinámica territorial. *Economía, Sociedad y Territorio, 54,* 367-397. https://doi.org/10.22136/est002017685

Sanfelici, D., & Halbert, L. (2016). Financial markets, developers and the geographies of housing in Brazil: a supply-side account. *Urban Studies, 53*(7), 1465-1485. https://doi.org/10.1177/0042098015590981

Sanfelici, D., & Halbert, L. (2019). Financial market actors as urban policy-makers: the case of real estate investment trusts in Brazil. *Urban Geography, 40*(1), 83-103. https://doi.org/10.1080/02723638.2018.1500246

Santana, L. (2021). Notas sobre la subsunción de lo urbano al capital financiero: de las geografías de la financiarización a una agenda exploratoria. *Revista de Geografía Norte Grande, 79,* 303-324. https://doi.org/10.4067/S0718-34022021000200303

Sassen, S. (2009). When local housing becomes an electronic instrument: the global circulation of mortgages: a research note. *International Journal of Urban and Regional Research, 33*(2), 411-416. https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00868.x

Shimbo, L. (2016). Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. *Novos Estudos CEBRAP, 2,* 119-133. https://doi.org/10.25091/S0101-3300201600020007

Shimbo, L., & Rufino, B. (2019). Financeirização do espaço urbano na América Latina: teoria, processos e desafios para construção de uma agenda de pesquisa. Em L. Shimbo & B. Rufino (Orgs.), *Financeirização e estudos urbanos na América Latina* (pp. 7-25). Letra Capital. https://doi.org/10.11606/9788577857050

Socoloff, I. (2019). Financiarización de la vivienda y crédito hipotecario en Argentina: el rol del Banco Hipotecario. Em L. Shimbo & B. Rufino (Orgs.), *Financeirização e estudos urbanos na América Latina* (pp. 203-232). Rio de Janeiro: Letra Capital.

Volochko, D. (2015). A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. Em A. F. A. Carlos, D. Volochko & I. P. Alvarez (Orgs.),

A cidade como negócio (pp. 97-120). Contexto.

Wainwright, T. (2009). Laying the foundations for a crisis: mapping the historico-geographical construction of residential mortgage-backed securitization in the UK. *International Journal of Urban and Regional Research, 33*(2), 372-388. https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00876.x

Wainwright, T. (2012). Financialization and the UK mortgage market. *International Journal of Housing Policy, 12*(4), 441-459. https://doi.org/10.1080/14616718.2012.711984

Walks, A. (2014). From financialization to sociospatial polarization of the city? Evidence from Canada. *Economic Geography, 90*(1), 33-66. https://doi.org/10.1111/ecge.12024

Wang, Y. (2015). The rise of the 'shareholding state': financialization of economic management in China. *Socio-Economic Review, 13*(3), 603-625. https://doi.org/10.1093/ser/mwv016

Watson, M. (2009). Investigating the potentially contradictory microfoundations of financialization. *Economy and Society, 38*(2), 255-277. https://doi.org/10.1080/03085140902786728

Wyly, E., Mooney, M., Hammel, D., & Kabahizi, P. (2009). Cartographies of race and class: mapping the class-monopoly rents of American subprime mortgage capital. *International Journal of Urban and Regional Research, 33*(2), 332-354. https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00870.x

Yassu, A. M. da S. (2021). *A reestruturação imobiliária e os arranjos escalares na (re) produção da metrópole: o caso de Cajamar-SP*. Letra Capital-Observatório das Metrópoles.