

# AS NOVAS ESTRATÉGIAS E INSTRUMENTOS DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: A SECURTIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E O FINANCIAMENTO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

João Vitor de Souza Ferreira <sup>1</sup>  
Augusto Marques da Silva <sup>2</sup>

## RESUMO

O presente artigo tem como proposta de análise apresentar os novos mecanismos utilizados pelas empresas Damha Urbanizadora e Nabileque Incorporadora na produção de *habitats* urbanos denominados espaços residenciais fechados nos municípios de Presidente Prudente (SP) e Álvares Machado (SP). Tais instrumentos auxiliam na compreensão das estratégias utilizadas por estas empresas e como essas estratégias se refletem na produção do espaço urbano. Constata-se que as empresas selecionadas para estudo fazem uso de instrumentos tais como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), uma vez que esses possibilitam a antecipação do retorno financeiro do capital investido, viabilizando a implantação de novos empreendimentos imobiliários, o que intensifica a produção do espaço urbano das cidades analisadas.

**Palavras-chave:** Mercado Imobiliário, Financeirização, Damha Urbanizadora, Nabileque Incorporadora.

## ABSTRACT

This article aims to analyze the new mechanisms used by the companies Damha Urbanizadora and Nabileque Incorporadora in the production of urban habitats called closed residential spaces in the municipalities of Presidente Prudente (SP) and Álvares Machado (SP). Such instruments help to understand the strategies used by these companies and how these strategies are reflected in the production of urban space. It appears that the companies selected for study make use of instruments such as Real Estate Receivables Certificates (CRIs), since these enable the anticipation of the financial return on invested capital, enabling the implementation of new real estate projects, which intensifies the production of urban space in the cities analyzed

**Keywords:** Real Estate Market, Financialization, Damha Urbanizadora, Nabileque Incorporadora.

---

<sup>1</sup> Mestrando em Geografia pela Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista, campus de Presidente Prudente, [joao-vitor.ferreira@unesp.br](mailto:joao-vitor.ferreira@unesp.br);

<sup>2</sup> Doutorando em Geografia pela Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista, campus de Presidente Prudente, [augusto.marques@unesp.br](mailto:augusto.marques@unesp.br);

## INTRODUÇÃO E REFERENCIAL TEÓRICO

No capitalismo contemporâneo, pode-se afirmar que o entrelaçamento entre os mercados financeiro e imobiliário é cada vez mais evidenciado, apesar de os processos, assim como os estudos que os detalham, não serem recentes (HARVEY, 2013; TOPALOV, 1979). Esse entrelaçamento se destaca a partir das transformações do capitalismo e do processo que se convencionou chamar de financeirização.

Braga (1997) define a financeirização como “o novo padrão sistêmico de acumulação do capitalismo ...”, que se transforma em “... expressão geral das formas contemporâneas de definir, gerir e realizar riqueza no capitalismo” (BRAGA: 1997, p. 195). Tal processo tem como resultado mudanças na produção e consumo do imobiliário. O que se verifica, com a emergência de processos como o da financeirização, é a proliferação de instrumentos financeiros lastreados no imobiliário.

Ou seja, as relações entre financeiro e imobiliário, que já eram destacadas anteriormente, passam a se estreitar e se tornar mais evidentes através desses novos instrumentos. Nesse sentido, um dos instrumentos da financeirização que merece destaca é o da securitização imobiliária.

A proliferação da securitização tem início a partir da década de 1970, nos Estados Unidos. A securitização consiste em uma complexa operação financeira que transforma financiamentos e/ou dívidas imobiliárias em ativos financeiros lastreados, no caso específico, no imobiliário. Os ativos securitizados tornaram-se centrais nos estudos urbanos, a partir da sua vinculação com a crise financeiro-imobiliária iniciada nos EUA, na primeira década dos anos 2000 e que já foi extensamente debatida por diversos autores (Aalbers, 2008; Gotham, 2009).

Melazzo e Abreu definem a securitização como:

[...] denominação genérica para uma prática do mundo das finanças que consiste em transformar certos tipos de mercadorias em papéis. As mercadorias em questão e os rendimentos que potencialmente possam gerar passam a se constituir como lastro ou base dos papéis emitidos e a remuneração destes últimos fica assegurada pelo fluxo de rendimentos (ou fluxo de caixa) que a mercadoria gera durante um certo período de tempo futuro (MELAZZO e ABREU, 2019, p. 4).

Assim, verifica-se a inserção da securitização nas dinâmicas de produção imobiliária como um instrumento de financiamento à produção, que tem como origem os recursos do mercado financeiro. A securitização imobiliária surge no Brasil a partir de 1997, com a



promulgação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). As dinâmicas de surgimento e regulamentação de tais instrumentos no Brasil vêm sendo analisadas por diversos autores (BOTELHO, 2007; ABREU, 2019; ABREU, MELAZZO e FERREIRA, 2020; MELAZZO et al, 2021; FERREIRA E SILVA, 2022; BARCELLA, 2023), que tem se debruçado sobre o tema.

Além disso, tais estudos ressaltam o crescimento destes instrumentos no financiamento da produção imobiliária, em especial no estudo acerca dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). As regulamentações desse mercado têm avançado de forma paulatina até as configurações atuais e a promulgação do novo marco regulatório da securitização no Brasil, em 2022.

Tais estudos apontam, também, como o urbano e a cidade se transformam em plataformas de rentabilidade do capital (BARCELLA, 2023), ao capturarem as rendas fundiárias (HARVEY, 2013, HAILA, 1988, 1990) dos imóveis securitizados e os comercializarem nos mercados financeiros. Desta maneira, os CRIs se constituem em amálgamas entre os mercados financeiro e imobiliário (PAIVA, 2007), ao permitir a circulação dos imóveis e de suas respectivas rendas da terra, em escalas de circulação que esses imóveis não alcançariam, visto o caráter fixo da terra e dos imóveis (COALEY, 1993).

Estes instrumentos, eram anteriormente identificados pela bibliografia como de uso quase exclusivo dos grandes agentes da produção imobiliária (BOTELHO, 2007; FIX, 2011), visto sua complexidade e difícil estruturação da operação. Atualmente, com as sucessivas transformações de caráter jurídico-normativas pelas quais o mercado de securitização passou nas primeiras décadas dos anos 2000, o mercado da securitização já apresenta uma maior facilidade e rapidez na estruturação e emissão destes instrumentos, o que vem transformando as estratégias dos agentes produtores do espaço urbano e permitindo a adoção dos CRIs pelos agentes dos mais diferentes portes.

A disseminação desses instrumentos e sua adoção por distintos agentes imobiliários, faz com que eles passem a alcançar imóveis de diferentes faixas de preço e usos. Os instrumentos que antes eram restritos a imóveis comerciais e corporativos de alto padrão, como bem descrito no primeiro momento da securitização no Brasil por Botelho (2007) e Fix (2011), hoje passam a estar presentes em imóveis residenciais de diferentes faixas de preço (MELAZZO e ABREU, 2019; ABREU, 2019; FERREIRA, 2021; MELAZZO et. al. 2021; FERREIRA E SILVA, 2022).

É possível observar, também, que os CRIs vêm sendo utilizados de forma cada vez mais recorrente como forma de financiamento da produção imobiliária (MELAZZO et. al.



2021 FERREIRA e SILVA, 2022). Sendo assim, o estudo desses instrumentos, em conjunto com a análise das dinâmicas imobiliárias, revela-se necessário para a compreensão da produção do espaço urbano e da cidade contemporânea.

Neste contexto, de uma produção imobiliária cada vez mais atrelada ao mercado financeiro, o texto tem como objetivo discutir como estes mecanismos, em especial os CRIs, impactam a produção imobiliária, apresentando agentes que vêm se utilizando de tais instrumentos para financiamento de sua produção.

Além disso, analisamos como essas novas dinâmicas impactam a estratégias dos agentes produtores do espaço urbano, em especial da produção residencial, a partir da análise de dois casos concretos, sendo um deles a empresa Damha Urbanizadora, pertencente ao Grupo Encalso (Engenharia e Construção da Alta Sorocabana), e um segundo um grupo incorporador de atuação regional, a Nabileque Incorporadora, evidenciando a disseminação destes instrumentos por agentes de diferentes tamanhos e áreas de atuação.

De acordo com o site eletrônico da empresa, o Grupo Encalso, fundado em 1964 na cidade de Presidente Prudente, consiste em um conglomerado de empresas que atuam em diversas áreas, como na implantação de empreendimentos imobiliários, agronegócio, construção civil, óleo e gás, indústria e mineração e concessão de energia. Compõe o Grupo Encalso as seguintes empresas: Damha Urbanizadora, Encalso Construções, Fazenda Bonança e D'Energy Energia.

No que se refere a atuação no setor imobiliário, a Damha Urbanizadora conta com empreendimentos em diversos estados da federação, como Sergipe, Bahia, Minas Gerais, Paraíba, Mato Grosso do Sul e Distrito Federal, entretanto, é no Estado de São Paulo que sua atuação é mais marcante. Os estudos desenvolvidos por Sobarzo Mino (2004), Sposito e Goés (2013), Dal Pozzo (2015) e Bizzio (2015) fornecem elementos importantes que contribuem para a compreensão das formas de atuação desta empresa.

Já a segunda empresa analisada, a Nabileque Incorporadora, foi fundada em 2009, também na cidade de Presidente Prudente, e se utilizou da conversão da terra rural da fazenda de um dos sócios, em terra urbana para elaboração do seu primeiro empreendimento. Como ressaltado pelo representante da empresa, em entrevista realizada, a Nabileque Agropecuária foi transformada em Nabileque Incorporadora a partir de maiores perspectivas de rentabilidade por parte dos proprietários. A empresa possui uma atuação regional com foco nas cidades do entorno de Presidente Prudente. A Nabileque Incorporadora, ainda, tem como característica o fato de ter incorporado parte dos funcionários da Damha Urbanizadora,

quando a mesma mudou a sua sede de Presidente Prudente para São Paulo, como narrado por um dos sócios da empresa.

## METODOLOGIA

O trabalho teve como metodologia a coleta e organização de dados de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários, disponíveis no sítio eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), identificação das empresas cedentes dos créditos imobiliários securitizados para, então, tabulação dos dados, além do mapeamento dos empreendimentos e\ou imóveis securitizados no Brasil entre os anos de 2011 e 2020.

A opção pela identificação das emissões através do sistema da CVM, se deve ao fato de que o sistema da Comissão ser o único que agregue tais dados de forma unificada. Por existirem em grande número e constantemente passarem por fusões, aquisições ou mesmo mudanças nos nomes, se torna inviável coletar as emissões através das do sítio eletrônico das securitizadoras, sendo necessário um sistema que agregue e identifique as informações, para que a coleta seja possível.

Após a identificação das emissões, a coleta dos dados é realizada de forma manual, através dos arquivos de cada emissão no sítio eletrônico das incorporadoras. Por conta da estrutura dos arquivos e da forma como os dados são disponibilizados, é inviável a coleta dos mesmos por meio de técnicas como o *data scraping*. No que se refere aos procedimentos metodológicos adotados, os mesmos foram melhor explicitados em Ferreira (2023).

A coleta dos dados permitiu a identificação e o uso de tais estratégias financeirizadas pelas empresas analisadas. O trabalho também contou com uma entrevista semiestruturada com um representante da Nabileque Incorporadora, que tem se utilizado de tais instrumentos para financiamento da produção de seus empreendimentos.

## RESULTADOS E DISCUSSÃO

Tendo em vista que na cidade contemporânea a terra passa a ser concebida como um ativo financeiro, os títulos de sua propriedade passam a ser negociados como um bem fictício, sendo a renda concebida como uma forma de juros associados a atributos de localização (HARVEY, 2013). É possível ressaltar, então, que a utilização de mecanismos relacionados

a **financiamento**, tal como a securitização, constituem-se estratégias que orientam as ações de empresas atuantes no setor imobiliário.

Vale ressaltar, que a adoção dessas estratégias pelas empresas atuantes no imobiliário, construtoras e incorporadoras, não se encontra limitada de espacialmente às metrópoles, como se constituía anteriormente (Botelho, 2007; Fix, 2011, Rufino, 2013), mas se disseminam territorialmente pelas cidades de diferentes estratos da rede urbana e de diferentes regiões do país. Ou seja, trata-se de entender a mutabilidade do processo, sua popularização e os motivos que levam a esse processo. Dessa maneira, é necessário entender as transformações no arcabouço jurídico normativo que paulatinamente vai “facilitando” e tornando mais atrativo aos investidores à aquisição e às securitizadoras a emissão de CRIs (Ferreira, 2021).

No que se refere a essas transformações no mercado de securitização e a facilitação das operações, o entrevistado comenta que:

“Virou produto de prateleira né! No nosso tempo, é que nem IPO, IPO eu participei de um lá atrás da (inaudível), que para fazer 300 milhões de dólares tinham três corretoras americanas, a Goldman Sacks, a Morgan Stanley e uma que até já fechou, eu esqueci agora, mas eram três, hoje em dia 300 milhões de dólares um braço da Goldman Sacks faz. Era o início. Agora o IPO virou produto de prateleira, você já sabe quais são as etapas, em seis meses você faz um IPO. Hoje a securitização é a mesma coisa, em um mês um mês e meio você coloca o dinheiro para dentro. Quer dizer, você não coloca o dinheiro para dentro, mas você tem a liberação, se a obra estiver pronta você até consegue, mas no geral você faz a securitização para financiar a obra, o dinheiro fica preso num fundo de obra e vai sendo liberado na medida em que você vai completando etapas da obra.”

No que tange a adoção desses instrumentos pelos agentes de produção imobiliária, o representante da Nabileque Incorporadora destaca que o uso da securitização se dá no sentido de viabilizar a obra em especial nas primeiras etapas. Nas palavras do entrevistado:

“(…) Mas a securitização imobiliária foi aqui (Presidente Prudente) que eu ouvi dizer, conheci e apliquei, porque o fluxo de caixa de um empreendimento imobiliário é extremamente adverso no seu início, você recebe parcelinhas, porque o prazo [prazo de pagamento do financiamento pelos compradores dos lotes], agora o prazo está um prazo de 120 meses, mas já foi 72 meses que já é longo, mas é muito mais favorável. Mas por exemplo, tenho venda com 300 meses, eu juro que eu não faço mais, mas eu tenho venda com 300 meses, eu precisava vender e não tinha outro jeito, mas a nossa ideia é fazer com 120, 96 meses. Mas mesmo assim é muito, eu tenho que fazer a obra em dois anos, eu tenho que fazer a obra de infraestrutura de um loteamento que é uma obra pesada, de 10 ou 12 milhões em dois anos, e eu não gero caixa dos pagamentos dos meus clientes para suportar esse fluxo de caixa, o caixa é altamente adverso nos seus primeiros dois anos principalmente. Aí vem um desconto desses recebíveis, para me possibilitar o financiamento da obra e da empresa, do capital de giro da empresa como um todo. (...) Mas no tempo que a gente começou, as securitizadoras eram em um pequeno número, isso está aumentando

barbaramente aqui no Brasil, muitas securitizadoras, muitos empreendedores criando securitizadoras e casas de investimento para fazer isso.”

Adentrando na questão das estratégias espaciais, Fischer (2003) destaca que a “rentabilidade do espaço” é o cerne das estratégias de uma empresa, tendo em vista que a seleção das melhores localizações “depende das capacidades do meio em satisfazer as exigências de funcionamento, permitindo-lhe ao mesmo tempo minimizar os seus custos de localização e produção e otimizar seus benefícios” (FISCHER, 2003, p. 14).

A realização do trabalho possibilitou identificar a disseminação destes instrumentos como mecanismos de financiamento da produção imobiliária de diferentes usos e faixas de preço, ajudando na compreensão das estratégias de atuação das empresas. Tal processo é verificado tanto pelos dados de emissão de CRIs, coletados na Comissão de Valores Mobiliários, quanto pela entrevista realizada com o representante da empresa Nabileque Incorporadora, que destacou o aumento das empresas de securitização e da informação disponível, facilitando assim a realização da operação e garantindo-a, em especial nas primeiras etapas da produção dos empreendimentos, tal como destacado pelo entrevistado.

No que tange aos valores securitizados pelas duas empresas analisadas, o valor securitizado pela Nabileque Incorporadora no empreendimento Valencia I foi de R\$ 4.580.224,82 no ano de 2014. Preço deflacionado de acordo com o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP –DI) do Banco Central do Brasil: R\$ 9.527.992,53.

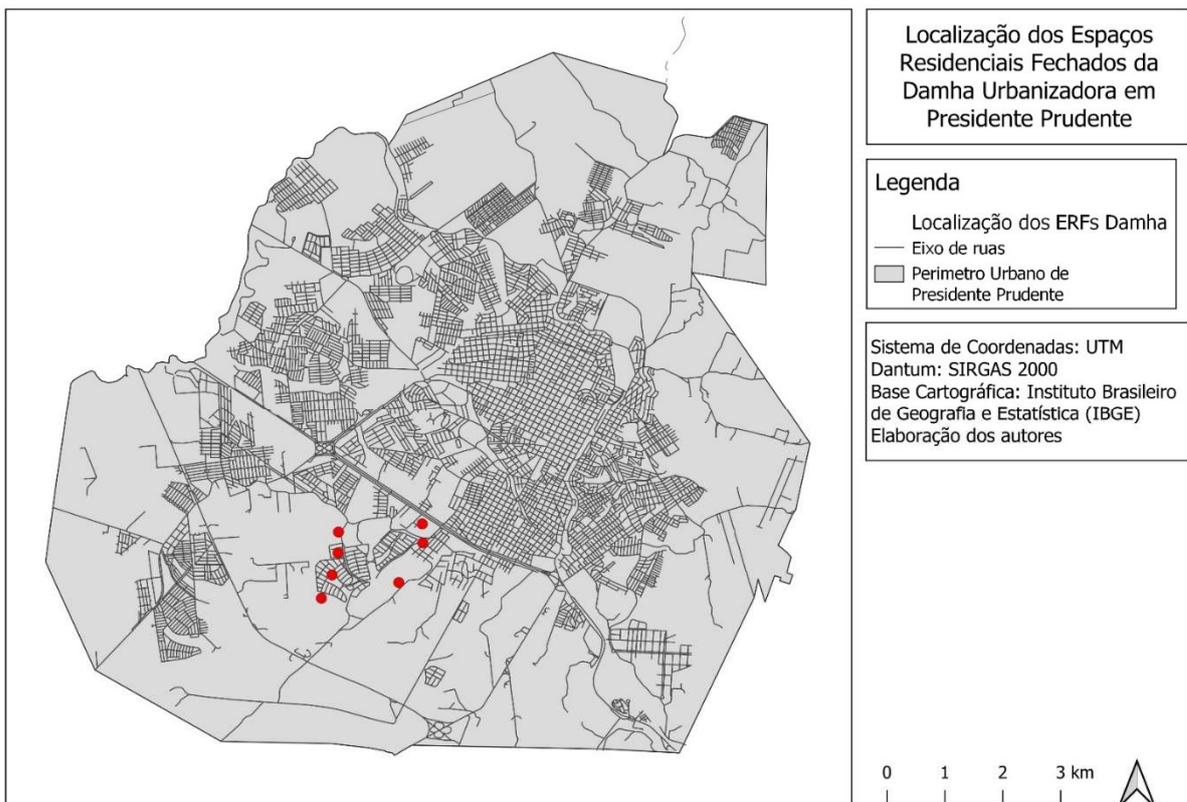
Dentre os recebíveis emitidos pela Damha Urbanizadora, destacamos as séries de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que tiveram início a partir de 2009, contabilizando aproximadamente 244 milhões de reais (R\$ 244.173.117,35) em recebíveis com lastro nos empreendimentos da empresa. Constam, como lastro desses certificados, 101 lotes localizados em Presidente Prudente, no empreendimento residencial Damha 2, totalizando R\$ R\$ 8.132.047,873 em dívidas securitizadas. Valor deflacionado de: R\$ 17.610.323,74.

Assim, a partir dos dados é possível verificar que a securitização vem se constituindo para esses agentes imobiliários como estratégia de financiamento e viabilização de seus empreendimentos de diferentes agentes, mobilizando valores significativos e no caso da Damha, se constituindo como estratégia recorrente.

De acordo com Sobarzo Mino (2004), a produção de espaços residenciais fechados em Presidente Prudente teve início com a implantação do empreendimento Jardim Morumbi, em 1975. Na década de 1990 foram implantados os dois primeiros espaços residenciais fechados pela Damha Urbanizadora, o Damha I e Damha II.

Dal Pozzo (2015) ressalta que a partir do ano de 1999, até o período mais recente, foram implantados, pela Damha Urbanizadora, cinco espaços residenciais fechados no setor sul de Presidente Prudente, sendo estes os empreendimentos Damha I, Damha II, Residencial Beatriz, Damha III e Village I. O Mapa 1 apresenta a concentração de espaços residenciais fechados implantados por esta empresa no setor sul de Presidente Prudente.

**Mapa 1:** Localização dos Espaços Residenciais Fechados produzidos pela Damha Urbanizadora em Presidente Prudente.



É possível constatar, a partir dos elementos fornecidos pela bibliografia, que, mediante a implantação dos espaços residenciais fechados e a compra de extensas glebas de terras, a Damha Urbanizadora possui como estratégia o controle sobre parcela do setor sul de Presidente Prudente. Entretanto, esta forma de atuação é verificada, também, em outras cidades paulistas, como são os casos de São José do Rio Preto e São Carlos, onde a empresa conta com inúmeros empreendimentos implantados.

Desta forma, é possível considerar que, ao exercer o controle sobre a oferta deste tipo de produto, a empresa agrega no preço de seus produtos imobiliários a exclusividade concernente a todo um setor da cidade ocupado por este tipo de habitat urbano.

Verifica-se, nestes casos, o que Harvey (2013[1982]) destaca acerca do poder de monopólio, acumulado nas mãos dos proprietários de terras, uma vez que estes mantêm a propriedade privada da terra. De acordo com o autor, o poder de monopólio é “a base da renda como uma forma de mais valor” (HARVEY (2013 [1982], p. 141), portanto, a base da renda da terra.

Por meio de informações coletadas no Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente, a Damha Urbanizadora se associa aos proprietários de terra mediante a compra e venda de terrenos ou por meio da constituição de Sociedades de Propósito Específico (SPEs). Neste sentido, referente à relação entre o proprietário de terras e a empresa, Harvey (2013 [1982], p. 534) destaca que: “No caso de uma aliança ativa entre o proprietário de terra e o capitalista, o primeiro assume o papel do arrendatário que busca captar as rendas melhoradas, enquanto o capitalista busca o lucro”.

Singer (1982) ressalta que a renda de monopólio ocorre por meio da existência de determinadas localizações que concedem àqueles que as ocupam, o monopólio de oferta de qualquer produto ou mercadoria que, no caso em questão, é a própria terra, que de gleba se transforma em lotes urbanos, sob a forma de espaços residenciais fechados.

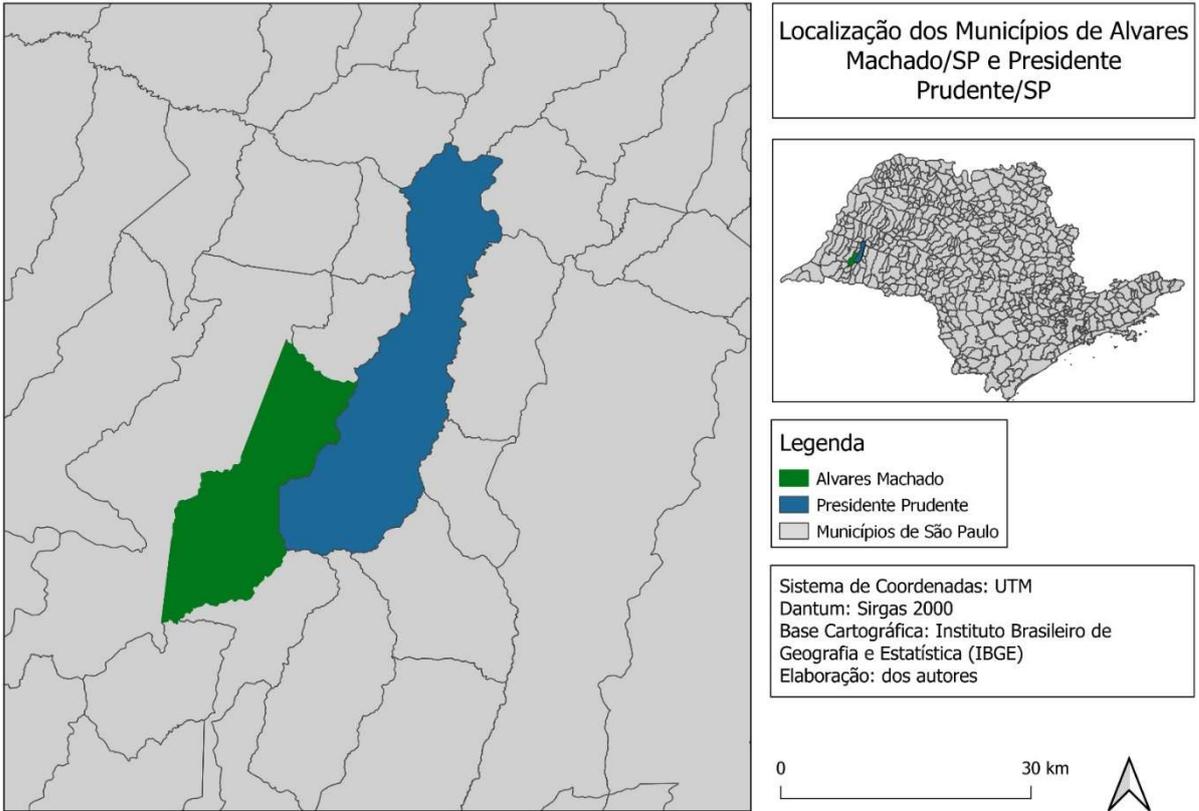
Já no que diz respeito aos empreendimentos da Nabileque Incorporadora, a mesma tem empreendimentos localizados no que o representante da empresa denominou de “Grande Prudente”, como dito pelo entrevistado, ou seja, os municípios ao entorno de Presidente Prudente, em especial Álvares Machado. Os empreendimentos da empresa na cidade, são localizados na “estrada da amizade” vicinal que conecta os dois municípios.

Ainda, a localização do empreendimento, às margens da “Estrada da Amizade”, permite fácil acesso dos moradores a duas das principais avenidas de Presidente Prudente, a saber as Avenidas Washigton Luiz e Manoel Goular, que dão acesso ao centro comercial de Presidente Prudente.

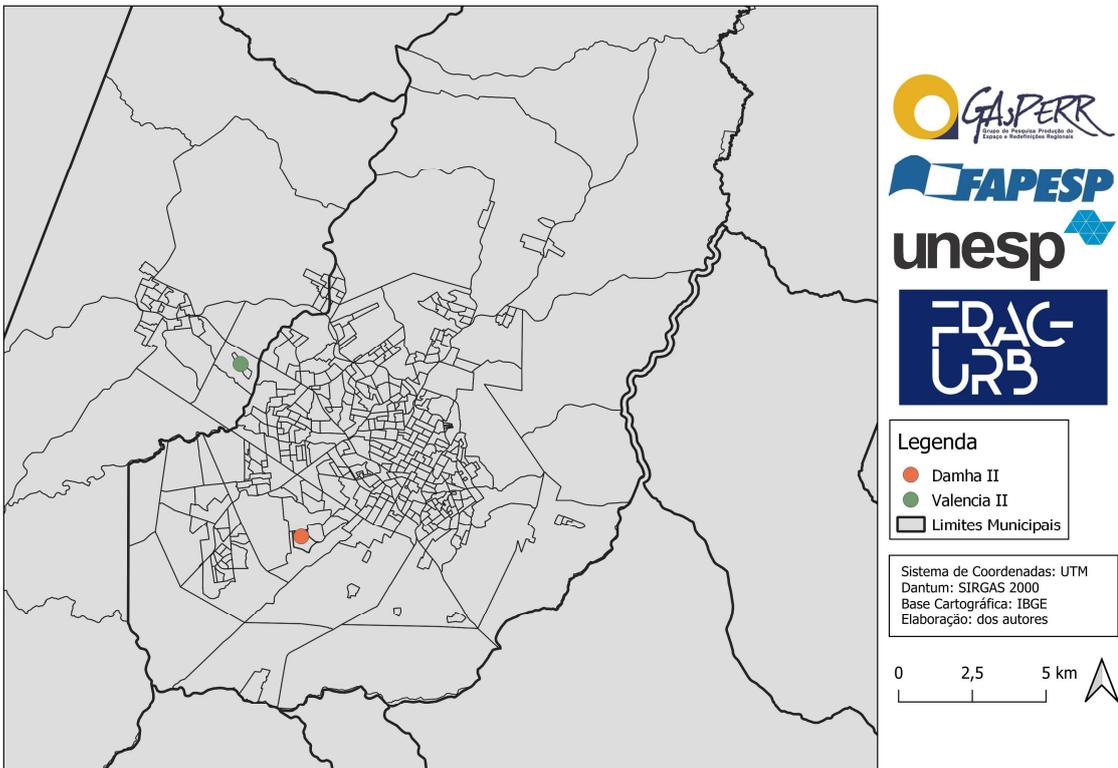
A proximidade dos dois municípios, em especial pela localização dos empreendimentos da Nabileque, os Valencia I e II, faz com que o perfil de moradores dos empreendimentos seja predominantemente de pessoas que moravam e que ainda trabalham em Presidente Prudente, segundo o próprio representante da empresa. O Mapa 2 apresenta a situação espacial dos municípios de Presidente Prudente e Álvares Machado, revelando sua proximidade, enquanto o Mapa 3 apresenta a localização dos empreendimentos Damha II, em Presidente Prudente, e Valencia II, em Álvares Machado.



**Mapa 2:** Situação espacial dos municípios de Presidente Prudente e Álvares Machado.



**Mapa 3:** Localização dos empreendimentos Damha II Presidente Prudente/SP e Valencia I Álvares Machado/SP.



Assim, verifica-se que apesar de não estar localizado no município de Presidente Prudente, a Nabileque Incorporadora, utiliza de sua localização que permite fácil acesso as principais avenidas do município, e do menor preço da terra no município vizinho, para oferecer um produto de menor preço e, assim, capturar um público consumidor que não tem condições de acesso a terrenos e imóveis em espaços residenciais de mais alto padrão, como o Damha.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

As transformações em curso no capitalismo contemporâneo evidenciam as já estreitas relações entre os mercados financeiro e imobiliário. Em face dessas transformações, se faz necessário analisar esses novos instrumentos e seus impactos na produção do espaço urbano, tanto para entender as novas dinâmicas de produção e consumo do urbano e da cidade, quanto pela necessidade de entender a transformação da cidade em uma plataforma de rentabilidade do capital financeiro.

Portanto, o que se constata é a utilização, de forma cada vez mais intensa, de instrumentos como os Certificados de Recebíveis Imobiliários, tal como observado nas empresas selecionadas para estudo, sendo importante considerar, também, as particularidades de cada uma, no que se refere às suas formas de atuação. Desta forma, as empresas antecipam o retorno financeiro do capital investido, o que possibilita a implantação de novos empreendimentos imobiliários, intensificando o processo de produção do espaço urbano.

A análise das duas empresas, evidencia como a securitização tem passado a ser paulatinamente adotada por diferentes agentes imobiliários de diferentes portes e alcançando imóveis de diferentes faixas de preço.

As novas estratégias utilizadas pelas empresas levantam o questionamento se a profusão de tais instrumentos, que se dão de forma seletiva, estariam realmente ampliando o acesso ao financiamento da habitação de modo geral, ou, ao fornecer mais uma via de financiamento apenas a determinados grupos e empreendimentos, tal processo não estaria ampliando as desigualdades de acesso à habitação.

O estudo e análise do Damha Urbanizadora e da Nabileque Incorporadora mostra-se fundamental, tanto para a análise da urbanização em Presidente Prudente, quanto para os estudos que objetivam o estudo dos ERFs e seus impactos socioespaciais. Sobretudo, a análise do Grupo Damha revela sua relevância por tratar-se de uma empresa de incorporação atuante em diversas regiões, por sua atuação na difusão dos espaços residenciais fechados

pelos territórios nacionais e por ser, também, um agente atuante no recente processo de securitização.

Neste sentido, mais do que responder a questões o artigo se propõe a apresentar alguns questionamentos e contribuir com a construção de uma agenda de pesquisa que se proponha a entender essas dinâmicas e instrumentos do capitalismo, que se encontram em franca expansão, e seus reflexos no urbano, na cidade e nas estratégias e dinâmicas dos agentes produtores do espaço urbano.

## AGRADECIMENTOS

Agradecemos à FAPESP (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo [número dos processos: 2022/00199-0]) pelo apoio concedido à pesquisa.

Agradecemos à FAPESP (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo [número dos processos: 2021/00714-0; 2022/02342-5]) pelo apoio concedido à pesquisa.

## REFERÊNCIAS

AALBERS, Manuel, B. **The financialization of home and the mortgage Market crisis.** Competition & Change. V. 12. 2008

ABREU, M. A. **Produção imobiliária e os espaços da financeirização: entre o abstrato da riqueza financeira e o concreto da cidade produzida.** Tese de Doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (UNESP), campus de Presidente Prudente/SP. 2019.

ABREU, Marlon. A. MELAZZO, Everaldo. S. FERREIRA, João. V. S. **Produzindo casas de papel: As engrenagens da securitização de ativos imobiliários residenciais no Brasil.** Confins. Paris [Online], n. 47. p. 1-16. ISSN: 1958-9212. <https://doi.org/10.4000/confins.33013>. 2020.

BARCELLA, B. L. S. **A terra sob o ritmo das finanças: do rentismo fundiário ao rentismo financeiro : a perpetuação de uma classe no centro do poder no Brasil.** Tese de Doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (UNESP), campus de Presidente Prudente/SP. 2023.

BIZZIO, M. R. **Condomínios residenciais fechados: a urbanização do Grupo Encalso Damha em São Carlos – SP.** 2015. 161f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Faculdade de Ciências e Letras, Universidade Estadual Paulista, Araraquara, 2015.

BRAGA, José. C. Financeirização global. O padrão sistêmico de riqueza do capitalismo contemporâneo. In: TAVAES, M. da C. e FIORI, J. L. **Poder e dinheiro. Uma economia política da globalização.** Petrópolis/RJ: Vozes. pp. 195 – 242. 1997



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

COAKLEY, John. Introduction: The Territorial Management of Ethnic Conflict. Pp. 1-22 in Coakley, John (ed.) **The Territorial Management of Ethnic Conflict.** London: Frank Cass. (9) (PDF) Managing Urban Ethnic Conflict. 1993.

DAL POZZO, C. F. **Fragmentação socioespacial em cidades médias paulistas.** Os territórios do consumo segmentado de Ribeirão Preto e Presidente Prudente. 2015. 400 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

FERREIRA, João V. S. **A financeirização da habitação: a produção e consumo da moradia a partir da securitização imobiliária.** Relatório geral de qualificação de mestrado em Geografia. Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGG). Universidade Estadual Paulista (UNESP) Presidente Prudente, 2023.

FERREIRA, João V. S. **O circuito financeiro-imobiliário em cidades médias brasileiras: Novos condicionamentos na produção do espaço urbano.** Monografia de Bacharelado – Geografia. Universidade Estadual Paulista (UNESP), 2021. Presidente Prudente, 2021.

FERREIRA, João V. S.; SILVA, Augusto Marques da. **Transformações no tempo e no espaço: análise da produção e reestruturação do espaço urbano de Presidente Prudente a partir do Grupo Damha.** GeoTextos, [S. l.], v. 18, n. 1, 2022. DOI: 10.9771/geo.v18i1.49719. Disponível em: <https://periodicos.ufba.br/index.php/geotextos/article/view/49719>. Acesso em: 7 nov. 2022.

FISCHER, A. A dimensão espacial no “aménagement” do território: o exemplo francês. **Revista RA’E GA**, Curitiba, n. 7, p. 9-17, 2003.

FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil.** Tese (Doutorado em Economia). Unicamp: Campinas/SP. 2011.

GOTHAM, Kevin. **Creating liquidity out of spatial fixity: The secondary circuit of capital and the subprime mortgage crisis.** International Journal of Urban and Regional Research. 33 (2), 355–371. 2009.

HAILA, Anne. **Land as a financial asset: The theory of urban rent as a mirror of economic transformation.** Antipode 20:2, pp. 79 – 102, 1988.

HAILA, A. **The theory of land rent at the crossroads.** Environment and Planning D: Society and Space, volume 9, pp. 276 – 296. 1990.

HARVEY, D. **Os limites do capital.** São Paulo: Boitempo, 2013.

MELAZZO, Everaldo S. ABREU, Marlon A. BARCELLA, Bruno L. FERREIRA, João Vitor S. **Securitização da habitação e financeirização da cidade no Brasil.** Mercator, Fortaleza, v. 20, out. 2021. ISSN 1984-2201. 2021.

MELAZZO, Everaldo S.; ABREU, Marlon. A. (2019). **A expansão da securitização imobiliária. Uma prospecção a partir da cidade de Ribeirão Preto/SP.** GEOUSP: espaço e



tempo, 23, p. 22-39. Available at: <https://www.revistas.usp.br/geosp/article/view/141943>.  
2019.

PAIVA, Cláudio. de. (2007). **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo**. Tese (Doutorado em Economia). Unicamp: Campinas/SP. Available at: <http://repositorio.unicamp.br/jspui/handle/REPOSIP/285426>. 2007.

RUFINO, Maria B. **Reestruturação do setor imobiliário e mudanças no padrão espacial de reprodução do capital: a produção imobiliária como elemento central na reconfiguração das cidades brasileiras**. In: Recife: Anais do XV Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2013.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. Editora Alfa-Ômega (vol. 1). 1982.

SOBARZO MIÑO, O. A. **Os espaços da sociabilidade segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente**. 2004. 224f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. 1.ed. São Paulo: Editora Unesp, 2013. 359p.

TOPALOV, C. **Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. Capital e Propriedade Fundiária**. In: FORTI, R. (org.). **Marxismo e urbanismo capitalista. Textos críticos**. São Paulo: Editora Ciências Humanas, 1979. p. 53-80.