

LETRAPITAL



Habitação e Direito à Cidade

desafios para as metrópoles
em tempos de crise

ORGANIZAÇÃO

Adauto L. Cardoso
Camila D'Ottaviano

Habitação e Direito à Cidade

desafios para as metrópoles em tempos de crise



LETRAPITAL



Habitação e Direito à Cidade

desafios para as metrópoles
em tempos de crise

ORGANIZAÇÃO Adauto L. Cardoso
Camila D'Ottaviano

Copyright © Adauto L. Cardoso, Camila D'Ottaviano, 2021
Todos os direitos reservados e protegidos pela Lei 9.610 de 19 de fevereiro de 1998.
Nenhuma parte deste livro poderá ser reproduzida por meio impresso ou eletrônico,
sem a autorização prévia por escrito da Editora/Autor(es).

Organização Adauto L. Cardoso e Camila D'Ottaviano
Revisão Camila D'Ottaviano
Capa Paula Custódio de Oliveira
Projeto Gráfico e Editoração Paula Custódio de Oliveira

**CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ**

H126

Habitação e direito à cidade [recurso eletrônico] : desafios para as metrópoles em tempos de crise / organização Adauto L. Cardoso, Camila D'Ottaviano. - 1. ed. - Rio de Janeiro : Letra Capital, : Observatório das Metrópoles, 2021.
recurso digital

Formato: epdf
Requisitos do sistema: adobe acrobat reader
Modo de acesso: world wide web
Inclui bibliografia
ISBN 978-65-87594-92-7 (recurso eletrônico)

1. Habitação - Brasil. 2. Propriedade - Aspectos sociais. 3. Direito à moradia - Brasil. 4. Mercado imobiliário. 5. Livros eletrônicos. I. Cardoso, Adauto L. II. D'Ottaviano, Camila.

21-70238 CDD: 307.3360981
CDU: 351.778.5(81)

Leandra Felix da Cruz Candido - Bibliotecária - CRB-7/6135

06/04/2021 07/04/2021

Observatório das Metrópoles - IPPUR / UFRJ
Coordenação Geral: Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro
Av. Pedro Calmon, 550, sala 537, 5º andar - Ilha do Fundão
CEP: 21.941-901 - Rio de Janeiro, RJ | Brasil
Tel. | Fax +55 21 3938 1950
www.observatoriodasmetropoles.net.br

Letra Capital Editora
Tels.: +55 21 3553 2236 | 2215 3781
vendas@letracapital.com.br

1 HABITAÇÃO E DIREITO À CIDADE duas décadas de pesquisa na rede <i>Observatório das Metrópoles</i>	09
Adauto L. Cardoso e Camila D'Ottaviano	

PARTE I _ Regularização Fundiária

2 REGULARIZAÇÃO DA PROPRIEDADE OU PROPRIEDADE DA REGULARIZAÇÃO	29
Rosangela Luft	

3 DA NOVA LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA À EXTINÇÃO DO MINISTÉRIO DAS CIDADES um <i>continuum</i> de derrotas para o direito à cidade no Brasil	51
Betânia de Moraes Alfonsin, Débora Carina Lopes, Pedro Prazeres Fraga Pereira e Marco Antônio Rocha	

4 O TERMO TERRITORIAL COLETIVO E O DIREITO À MORADIA ADEQUADA potencialidades a partir de uma experiência do Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades	77
Tarcyla Fidalgo Ribeiro	

PARTE II _ Financiamento e Mercado Imobiliário

5 DA SOCIOLOGIA URBANA MARXISTA À FINANCEIRIZAÇÃO DAS CIDADES perspectivas franco-brasileiras sobre os incorporadores imobiliários	111
Lúcia Shimbo e Fabrice Bardet	

6 CENTRALIZAÇÃO DO CAPITAL E METROPOLIZAÇÃO DO ESPAÇO a atuação das grandes incorporadoras de São Paulo no contexto de expansão e crise imobiliária	137
Beatriz Rufino, Rafael Alves da Silva, Artur Tadeu Paulani Paschoa e Hudynne Lima	

7 AS IDAS E VINDAS DA FINANCEIRIZAÇÃO DO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM	177
Raul da Silva Ventura Neto, José Júlio Lima e Mariana de Fátima Silva dos Santos	

8 O FUNDO PÚBLICO NA ERA DA DOMINÂNCIA DA VALORIZAÇÃO FINANCEIRA o caso do FGTS	211
Luciana de Oliveira Royer e Vitória Oliveira	

9 O MERCADO DE HABITAÇÃO EM PORTO ALEGRE/RS tensões e disputas no 4º Distrito	235
Heleniza Ávila Campos, Selena Tavares e Vanessa Marx	

PARTE III _ Direto à Moradia

- 10 OS GRANDES CONJUNTOS HABITACIONAIS COMO PARTE DO PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO PERIFÉRICO** análise de Frente de Expansão Sul de Fortaleza 267
Renato Pequeno e Raquel Martins do Nascimento
- 11 MUDANÇA DE USO E COMERCIALIZAÇÃO NO PMCMV FAIXA 1** estudos na Região Metropolitana de Natal 305
Beatriz Medeiros Fontenele, Carina Aparecida Barbosa Chaves e Sara Raquel Fernandes Queiroz de Medeiros
- 12 TERRITÓRIOS HABITACIONAIS POPULARES EM CAMPINA GRANDE** desenvolvimento urbano para quem?..... 331
Lívia Miranda, Demóstenes Moraes e Jobson Bruno da Silva Lima
- 13 POLÍTICAS DE HABITAÇÃO EM ESPAÇOS METROPOLITANOS** contingência de ações e negligência de necessidades 359
Paulo Nascimento Neto e Tomás Antonio Moreira
- 14 HABITAÇÃO SOCIAL DE MERCADO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA METRÓPOLE DE CURITIBA** análise da execução do Programa Minha Casa Minha Vida 379
Érika Poletto Ferreira e Madianita Nunes da Silva

PARTE IV _ Precariedade

- 15 PRECARIEDADE E PRECARIZAÇÃO DA MORADIA EM BELO HORIZONTE** 411
Denise Morado Nascimento
- 16 AS FAVELAS DO RIO DE JANEIRO E SUAS CAMADAS DE URBANIZAÇÃO** vinte anos de políticas de intervenção sobre espaços populares da cidade 449
Luciana Alencar Ximenes e Samuel Thomas Jaenisch
- 17 URBANIZAÇÃO DE FAVELAS E O TRATAMENTO DA PRECARIEDADE DAS MORADIAS** notas sobre as intervenções realizadas no âmbito do PAC em São Paulo 491
Fabio Pereira dos Santos e Rosana Denaldi
- 18 ENTRE INTERVENÇÕES PARCIAIS E INTEGRAIS** a urbanização de assentamentos precários no Recife a partir do Programa de Aceleração do Crescimento 517
Demóstenes Moraes e Lívia Miranda
- 19 DINÂMICAS RECENTES EM FAVELAS DA METRÓPOLE DE SÃO PAULO** um olhar sobre a expansão territorial periférica 535
Sacha Senger

DA SOCIOLOGIA URBANA MARXISTA À FINANCEIRIZAÇÃO DAS CIDADES:

perspectivas franco-brasileiras sobre os
incorporadores imobiliários

Lucia Shimbo
Fabrice Bardet

INTRODUÇÃO

As ciências humanas e sociais no Brasil prestam uma atenção particular à academia francesa há longa data. São inúmeros historiadores, antropólogos e sociólogos (Fernand Braudel, Claude Lévi-Strauss, Roger Bastide, Pierre Monbeig, entre outros) que exerceram forte influência sobre os fundadores da sociologia brasileira (Florestan Fernandes e Gilberto Freyre, por exemplo). Em especial, a sociologia urbana francesa dos anos 1970 foi uma das referências principais para os estudos sobre os processos de urbanização no Brasil durante a década de 1980. Ao colocar a incorporação imobiliária e a extração de renda fundiária como atividades centrais do sistema da produção urbana, Christian Topalov, Manuel Castells e Alain Lipietz nutriram a primeira onda de estudos no Brasil dedicada aos agentes da produção capitalista do espaço urbano, notadamente os trabalhos de Ermínia Maricato, Gabriel Bolaffi, Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro, entre outros.

Quarenta anos depois, uma segunda onda de estudos restabelece o diálogo franco-brasileiro nos estudos urbanos motivada pelo avanço das políticas neoliberais e dos circuitos transnacionais das finanças em nível mundial. A financeirização contemporânea da economia e da sociedade constituiu uma

base comum sobre a qual os estudos em cada um dos países procuram compreender suas trajetórias específicas. O caso brasileiro aparece como um campo fértil, e diversos estudos passam a se dedicar às alterações causadas pelo avanço das finanças na produção do espaço. A influência deixa, então, de ser unidirecional – isto é, França-Brasil –, quando pesquisadores de ambos os países se colocam diante de um problema comum: a reconfiguração das relações sociais entre os agentes da produção do espaço urbano; para tal, promovem, inclusive, pesquisas conjuntas.

Um grupo de agentes, em particular, se destaca nesses dois momentos: o dos incorporadores imobiliários (*promoteurs immobiliers*). Assim sendo, este capítulo procura analisar justamente os estudos urbanos que se dedicaram a compreender a atuação dos incorporadores imobiliários no Brasil e na França, mobilizando essencialmente uma pesquisa bibliográfica e documental. Se durante os anos 1970 era a teoria da sociologia urbana francesa que influenciava as pesquisas brasileiras, após 2010, são os debates sobre a cidade neoliberal, as mudanças no setor imobiliário (relacionadas à discussão da financeirização) e as relações com a política habitacional que alimentam as pesquisas sobre os agentes tradicionais da produção urbana, simultaneamente no Brasil e na França. Essas duas ondas de estudos são apresentadas nos dois primeiros itens do capítulo, com ênfase nas mútuas influências entre autores brasileiros e franceses.

O debate sobre o lado da oferta ou da produção do espaço construído (na literatura, conhecida pelo termo em inglês como *supply-side accounts*) identifica a expansão da atuação de grandes incorporadores imobiliários em diversos países. Novamente, nos casos da França e do Brasil, apesar de suas enormes diferenças econômicas, políticas e sociais, ambos apresentaram tanto uma grande vitalidade do setor da incorporação imobiliária, principalmente voltada ao setor residencial, quanto políticas que favoreceram a construção de habitação social por incorporadores privados, desde os anos

2000. No Brasil, o programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) é exemplar nessa articulação entre financiamento público e incentivo à cadeia da construção civil e ao setor imobiliário. Na França, a adaptação de um dispositivo antigo, o procedimento de “venda em estado futuro de aquisição” (*vente en état futur d’achèvement* – VEFA) permitiu o aumento da construção de habitação social por incorporadores privados, antes restrita às agências públicas e semipúblicas de habitação. No terceiro e último item deste capítulo, é discutido, então, o surgimento de um perfil-tipo de incorporador (grandes grupos de capital aberto na Bolsa de Valores, com atuação nacional e até internacional), num olhar transversal franco-brasileiro, à luz do debate sobre financeirização de firmas não financeiras, e que oferece novas perspectivas de pesquisas.

O argumento principal aqui exposto é de que a sociologia urbana francesa foi fundamental para uma perspectiva crítica sobre a produção de uma mercadoria específica (as edificações do espaço urbano que precisam ser imobilizadas no solo) e que requisitava, portanto, a articulação entre agentes ligados ao setor imobiliário (incorporadores) e ao mercado fundiário (proprietários). Além desses agentes, essa abordagem identificava o sistema financeiro (Estado, bancos, investidores e outras instituições financeiras) que aportava capital à produção imobiliária. Entretanto, ao particularizar o capital imobiliário (*capital de promotion*), que se distinguia *grosso modo* do capital produtivo e do capital financeiro, a ênfase foi dada na circulação desse capital dentro do ciclo da própria incorporação – e não ao modo como incorporadores se relacionavam com tais agentes financeiros. Somente após o aumento da reintermediação financeira e da entrada de investidores institucionais nos circuitos de produção e de consumo do espaço urbano, é que a relação entre profissionais ligados tanto ao setor imobiliário (não apenas incorporadores, mas também consultores, planejadores urbanos etc.) quanto ao financeiro (além dos investidores, os gestores de fundos financeiros) foi priorizada por alguns estudos sobre a

financeirização do espaço urbano. Em estudo anterior, nós identificamos, por exemplo, a presença de práticas relacionadas à incorporação e ao financeiro por meio da utilização de cálculos financeiros (e não apenas contábeis) na origem da promoção imobiliária na França (BARDET; COULONDRE; SHIMBO, 2020, no prelo). Sanfelici e Halbert (2016) desvelaram a construção de convenções entre as comunidades profissionais do setor imobiliário e do mercado de capitais para fomentar os ciclos de crescimento da produção no Brasil. Dessa forma, a separação entre os capitais imobiliário e financeiro se mostra insuficiente para pensar as antigas imbricações entre finanças e produção do espaço urbano reforçadas regularmente e que foram exacerbadas contemporaneamente.

A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SOB O PRISMA DA TEORIA MARXISTA: A PRIMEIRA ONDA DE ESTUDOS (1970-80)

Na França, a primeira onda de estudos constituiu o olhar sociológico original sobre os atores da incorporação imobiliária no cruzamento entre os trabalhos de economistas (LEROUX-DHUYS, 1975; GRANELLE, 1970; LIPIETZ, 1974) e de sociólogos (CASTELLS, 1972; CASTELLS; GODARD; BALANOWSKI, 1974; TOPALOV, 1974), todos de inspiração marxista. Esses trabalhos seguiram a fundação da escola francesa de sociologia, na qual um dos herdeiros de Émile Durkheim, Maurice Halbwachs, se engajou na leitura sociológica do fato urbano, procurando identificar as regularidades propriamente sociais das decisões relacionadas às expropriações e à formação dos preços fundiários em Paris (AMIOT, 1986). No Brasil, são os primeiros estudos sobre a produção capitalista do espaço urbano e seus agentes (MARICATO, 1979; BOLAFFI, 1975) e sobre a incorporação imobiliária (SALGADO, 1984; RIBEIRO, 1996) que fizeram alusão direta aos debates abertos na França.

A sociologia urbana francesa e a teoria da renda fundiária

Na França, o interesse acadêmico sobre os agentes privados da produção urbana remonta a estudos antigos. Os trabalhos de Maurice Halbwachs (1908 [2002]) sobre a “hausmannização” de Paris propõem, por exemplo, uma das primeiras reflexões sobre os “especuladores” em busca de uma “renda fundiária urbana”. Herdeiro da primeira fase de Durkheim, Halbwachs (1908 [2002]) procura demonstrar que a especulação constitui uma resposta “normal”, no sentido da ciência estatística da probabilidade, à pressão demográfica e atribui um papel mais positivo aos especuladores, enquanto facilitadores dessa pressão (AMIOT, 1986).

Entretanto, o interesse acadêmico pela incorporação imobiliária enquanto tal remonta aos anos 1970 e ao desenvolvimento de uma sociologia urbana de caráter marxista. Nessa tendência de pesquisas, Christian Topalov (1974; 1984) propôs uma teoria social da incorporação imobiliária, procurando introduzir o ganho fundiário na teoria do valor. Ele parte da constatação de que o capital é abundante nas sociedades capitalistas, mas que a raridade dos recursos fundiários freia sua implantação nas cidades. Isto porque a classe que detém os capitais está distante daquela que detém o solo. Os incorporadores imobiliários são, portanto, os agentes econômicos que se encarregam de preencher a distância que a estrutura social produz entre a terra e o dinheiro.

O incorporador inicia um projeto imobiliário utilizando o dinheiro confiado a ele por um portador de fundos financeiros. Ele compra os terrenos, realiza as construções e vende o conjunto a um preço superior aos custos, de modo a garantir uma mais-valia ao capital utilizado. A questão agora é saber: como o incorporador consegue gerar essa mais-valia? Para Topalov (1974), a resposta se dá pelo estudo sobre os modos de cálculo do incorporador. Ele constata, então, que o incorporador raciocina segundo um cálculo invertido (*compte à rebours*, em francês). O incorporador começa por estimar

o preço de venda de suas edificações. Em seguida, ele retira desse preço os custos de construção e a margem que este deve atender para gerar uma mais-valia suficiente ao capital. Finalmente, a quantidade restante é destinada à compra de terrenos. Dessa forma, por meio da submissão dos preços fundiários aos valores imobiliários (ou seja, submetendo o proprietário fundiário ao capitalista industrial), o incorporador pode gerar uma mais-valia e rentabilizar o capital inicial.

Topalov (1974) analisa, portanto, as operações do sistema da incorporação imobiliária à jusante do sistema de financiamento imobiliário cuja função era a “gestão do capital imobiliário em circulação”. Esse quadro analítico marxista engendrou, entretanto, a separação entre o “capital imobiliário” e o “capital financeiro”. As lógicas políticas e sociais presentes à montante da produção imobiliária, ou seja, entre os fornecedores de financiamento ligados ao mercado financeiro (bancos e outras instituições financeiras) e os incorporadores, não foram enfatizados – muito embora tenha sido dada grande importância ao financiamento público, especialmente para a habitação social. Apenas um estudo da sociologia urbana analisou, mais detidamente, a presença de grupos financeiros (notadamente os bancos) na formação de algumas incorporadoras na França – por exemplo, um dos maiores incorporadores nos anos 1970 na França, *Immobilier Construction de Paris* (ICP), era filial de um grupo bancário (COMBES; LATAPIE, 1973).

Se essas proposições não contribuíram, por um lado, para perscrutar os vínculos entre finanças e imobiliário, por outro, abriram uma fecunda via para um conjunto de estudos sobre a articulação entre o fundiário e o imobiliário. Diversas pesquisas discutiram o modelo de Topalov e mostram que, em zonas urbanas densas, os proprietários fundiários são conscientes do preços de seus terrenos. Eles se engajam com os incorporadores numa luta pela partilha do valor (LIPIETZ, 1974; LEROUX-DHUYS, 1975). Frequentemente, os incorporadores adquirem os lotes somente depois que operações de alto custo visando a tornar o terreno edificável (infraestrutura, despoluição etc.) tivessem

sido realizadas por uma sociedade de ordenamento urbano (*société d'aménagement*). O preço fundiário não é, portanto, inteiramente negociável, na medida em que apresenta um custo mínimo de produção (VILMIN, 1991).

Os argumentos desse debate sobre a articulação entre o fundiário e o imobiliário foram sintetizados numa obra que constituiu o ponto culminante da primeira onda de estudos sobre a incorporação imobiliária na França (GRANELLE; VILMIN, 1993). Em seguida, com a contestação crescente do pensamento marxista na França, os incorporadores imobiliários deixam de ser gradativamente objetos de atenção na dinâmica francesa de pesquisa. Um período de desinteresse pela questão dos incorporadores é iniciado e durará uma década.

A influência de Topalov no Brasil

Atravessando o Atlântico, a sociologia urbana francesa, notadamente os trabalhos de Christian Topalov, Jean Lojkine, Manuel Castells e Edmond Preteceille, foi largamente difundida na América Latina a partir dos anos 1970. Essa perspectiva renovou o olhar sobre os problemas urbanos ao introduzir a concepção do “espaço produzido socialmente” (significando o abandono da noção da autonomia do espaço urbano perante a sua produção); ao politiza-los, insistindo nas contradições que decorrem da relação entre Estado e classes sociais; e ao ampliar a análise a uma gama mais ampla de agentes que intervêm na cena urbana (VALLADARES; COELHO, 1996).

No Brasil, houve uma produção bastante intensa sobre a incorporação imobiliária no início dos anos 1980 influenciada pelo trabalho de Topalov (1974), sob duas abordagens principais: a articulação entre renda fundiária e imobiliária e a tipologia sobre os incorporadores imobiliários.

No Rio de Janeiro, como exemplo da primeira abordagem, há os estudos de Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro desenvolvidos naquela década e que culminaram na sua tese de doutorado defendida

em 1991. A tese em Arquitetura e Urbanismo de Ribeiro¹ abordou desde as transformações do parque imobiliário no Rio de Janeiro após 1870, passando pela emergência da incorporação nos anos 1940, até a consolidação do setor entre 1960 e 80. O argumento central era de que os preços fundiários se tratavam de reflexos da disputa entre diferentes agentes capitalistas em busca dos ganhos extraordinários obtidos nos investimentos na cidade a partir de uma abordagem macroscópica dessas relações sociais. Além de Topalov, a concepção sobre renda fundiária urbana de Miguel Dechervois e Bruno Théret (1979) e a influência dos fatores do mercado fundiário e da localização de bens apresentados por Jean-Jacques Granelle (1970) foram igualmente mobilizados por Ribeiro (1996). Ainda no Rio de Janeiro, o geógrafo Roberto Schmit de Almeida (1982) analisou o papel dos “agentes modeladores do espaço urbano” (ou seja, os incorporadores) e a produção imobiliária no município, adicionando os trabalhos orientados por Alain Durand-Lasserre do *Centre d'Études de Géographie Tropicale* aos sociólogos franceses já mencionados – sobretudo, Topalov. Completa essa tendência o estudo de Furlanetto, Cruz e Almeida (1987) sobre a produção imobiliária e o processo de heterogeneização espacial na periferia do Rio de Janeiro.

Sobre a incorporação imobiliária em São Paulo, como exemplo da segunda abordagem, a tese de doutorado de Ivone Salgado (1984) realizada no *Institute d'Urbanisme* de Paris, sob a orientação de Hélène Lamiqç e acompanhada por Henri Coing, se apropria do conceito de Topalov sobre o capital imobiliário (*capital de promotion*) e realiza uma tipologia dos incorporadores imobiliários na cidade entre 1977 e 1982. Essa obra é, talvez, a mais próxima do quadro analítico e metodológico proposto por Topalov, com uma descrição bastante detalhada sobre as práticas dos incorporadores, utilizando uma base de dados de

1. Vale destacar que, além da influência intelectual, Queiroz realizou estágio de pesquisa de três meses junto a Topalov no *Centre de Sociologie Urbaine*. A tese foi iniciada nos anos 1980, mas foi defendida apenas em 1991 e publicada em livro em 1996 (RIBEIRO, 1996).

lançamentos comerciais e residenciais (e que foi amplamente utilizada nos anos 2000 pelos pesquisadores interessados no setor imobiliário) e entrevistas qualitativas realizadas com os diretores das empresas. A conclusão de Salgado (1984) é de que as estratégias fundiárias dos incorporadores são condição essencial para o investimento do capital imobiliário em busca da apropriação de diferentes tipos de sobrelucros. No caso de São Paulo, os incorporadores atuaram junto ao poder público na elaboração de legislação urbana que favorecia a alteração de zoneamento e o melhor aproveitamento de terrenos, bem como a localização de melhorias urbanas, e utilizaram diversos mecanismos para promover suas reservas fundiárias. Em termos nacionais, a reforma financeira de 1964 (com a criação do Sistema Financeiro da Habitação, SFH), que constituiu os fundos de recursos para a habitação provenientes de uma poupança interna (voluntária via Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE e obrigatória, no caso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS), marcou a natureza do capital imobiliário que se desenvolveu depois, independentemente de capitais estrangeiros – o que era singular entre os setores da economia brasileira (SALGADO, 1984).

Uma outra tendência no debate sobre São Paulo parte da concepção sobre os agentes da produção do espaço urbano, seguindo igualmente a matriz da sociologia urbana francesa, mas com enfoque na construção e no processo de trabalho no canteiro de obras. Essa tendência também conta com a influência da *Bartlett International Summer School*, numa perspectiva marxista, como é o caso dos trabalhos de Ermínia Maricato, Paulo Cesar Xavier Pereira, Jorge Oseki e Ivonne Mautner (MARICATO, 1979).

No final dos anos 1980, a sociologia urbana francesa foi duramente criticada pelos pesquisadores latino-americanos. Seu modelo “mecânico” não permitia a apreensão das particularidades da América Latina e, ao mesmo tempo, a importância que atribuía ao Estado como uma unidade monolítica não considerava a diferenciação interna do aparelho público (VALLADARES; COELHO, 1996).

Em particular, o pesquisador brasileiro Pedro Abramo (1987) endereça uma crítica direta ao estudo de Topalov. Do ponto de vista teórico, ele aponta o limite da sua adoção da teoria do valor unicamente enquanto uma teoria de gravitação de preços (portanto, estática, como trata o pensamento neoclássico), e não como uma teoria da valorização. Do ponto de vista empírico, qualifica a análise de Topalov como superficial. Abramo (1987) reivindica, assim, a adoção da teoria econômica a fim de se apreender a complexidade do cálculo econômico do agente capitalista e uma compreensão mais completa da atividade imobiliária. Os trabalhos posteriores de Abramo (1989; 1994), inclusive sua tese de doutorado em economia defendida em 1994 na *École des hautes études en sciences sociales* (Paris) sob a orientação de Ignacy Sachs, trazem a noção econômica de “ciclo de vida” na dinâmica imobiliária, que se soma à ideia de lucro composto (que já estava presente em Topalov). Embora a influência francesa persista, a partir desse momento, são os economistas que passam a exercer maior influência nos estudos sobre a incorporação imobiliária.

Contudo, Earp e Fridman (1992) criticam essas abordagens muito “economicistas”, como essa de Abramo, sobre teoria da renda fundiária e o funcionamento do mercado imobiliário, e colocam a necessidade de se pensar os construtores e os consumidores como agentes sociais cujos comportamentos também são determinados pela cultura, e não simplesmente pelo simples cálculo econômico. Os autores se utilizam da hipótese de que, para além dos fatores relacionados à rentabilidade, há a importância do comportamento mimético, em que o agente social age em grande parte por imitação de seus pares. A influência, mais uma vez, é francesa e advinda da teoria econômica de Aglietta e Orléan (1982). Entretanto, essa proposição resta como uma agenda de pesquisa e ganham relevância os estudos sobre as estratégias de localização de empreendimentos imobiliários e as configurações socioespaciais resultantes que, por sua vez, vão remeter à noção de segregação urbana.

Assim como na França, os estudos brasileiros deixaram de enfatizar a incorporação imobiliária. Pouco tempo depois de seu correlato francês (GRANELLE; VILMIN, 1993), consolidou-se um importante estado da arte sobre o tema no Brasil, enfatizando a construção da habitação e a introdução de inovações tecnológicas (FARAH, 1996).

A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO CENTRO DO DEBATE SOBRE A CIDADE NEOLIBERAL E FINANCEIRIZADA: A SEGUNDA ONDA DE ESTUDOS (2010-2018)

Um renascimento das pesquisas sobre incorporação imobiliária se desenvolve depois de 2010, configurando a segunda onda de trabalhos, desta vez, de maneira concomitante nas cenas acadêmicas francesa (GIMAT; MATTHIEU; POLLARD, 2016; CITRON, 2017; COULONDRE, 2017; JOURDHEUIL, 2017; MAURICE, 2017; POLLARD, 2011; 2018) e brasileira (FIX, 2011; SHIMBO, 2012; SANFELICI, 2013; HOYLER, 2014; RUFINO, 2016; MIOTO; PENHA, 2019; SHIMBO, 2019). As dinâmicas aparecem agora mais autônomas, mas com observações e análises muito convergentes sobre as alterações no setor imobiliário, em geral, e na incorporação, em particular.

No território francês, a renovação da literatura sobre os incorporadores ocorre em duas dinâmicas distintas de pesquisa. A primeira é impulsionada pelos trabalhos da ciência política sobre a cidade neoliberal (LE GALÈS, 1995; LORRAIN, 2002; 2011; PINSON, 2009; PINSON; MOREL-JOURNEL, 2017) e a segunda estabelece laços com estudos de geógrafos e de economistas urbanos sobre a financeirização das cidades (BARAUD-SERFATY, 2008; NAPPI-CHOULET, 2013). Uma parte desses estudos não trata os incorporadores como objeto primordial de análise, mas como atores largamente impactados pela entrada de investidores institucionais no

setor imobiliário e, conseqüentemente, pela constituição de novos circuitos financeiros (GUIRONNET; ATTUYER; HALBERT, 2016; GUIRONNET, 2016). Outra parte coloca os incorporadores em evidência, procurando compreender a permanência de lógicas tradicionais mesmo nesse contexto financeirizado (COULONDRE, 2017). O aumento da participação dos incorporadores privados na produção da habitação social será também objeto de inúmeras análises (JOURDHEUIL, 2017; POLLARD, 2018).

No Brasil, o forte aumento das atividades imobiliárias devido à abertura de capital de grandes construtoras e incorporadoras e ao programa habitacional que dinamizou o setor (PMCMV) mobilizou um rico debate. De um lado, foram realizadas pesquisas na área de geografia e, também, de economia sobre a aproximação entre setor imobiliário e finanças, enfatizando a circulação de capitais e os efeitos territoriais da promoção imobiliária (BOTELHO, 2007; PAIVA, 2007; VOLOCHKO, 2007; WISSENBACH, 2008; FIX, 2011; SANFELICI, 2013). De outro, a construção em escala da habitação e as estratégias das grandes incorporadoras e construtoras observadas desde o canteiro de obras fomentaram algumas pesquisas no campo da arquitetura (MOURA, 2011; SHIMBO, 2012; BARAVELLI, 2017). Além disso, as questões sobre a financeirização da produção urbana (ROLNIK, 2015) e da política de habitação (ROYER, 2014) passaram a ser cada vez mais objetos de discussão e abordaram, secundariamente, o papel dos incorporadores imobiliários nessas transformações.

Os estudos franceses

No final dos anos 2000, após a crise do *subprime*, a questão do capitalismo urbano foi novamente colocada no centro das pesquisas francesas. Diversos trabalhos de economistas apontaram a importância de algumas inovações financeiras (como os créditos hipotecários) e seus impactos sobre a crise econômica que assolou os países ocidentais (BOYER, 2009). Outros estudos se voltaram, mais particularmente, às

transformações do setor imobiliário durante esse período, descrevendo a entrada de novos atores financeiros (fundos de investimento, agências de notação etc.) que, por sua vez, criaram “portfólios” associando imóveis situados em diferentes lugares do planeta (NAPPI-CHOULET, 2009; BOISNIER, 2015).

Nesse contexto, um programa de pesquisa sobre a financeirização da cidade² se desenvolve na França (GUIRONNET; HALBERT, 2014). Os pesquisadores retomam o debate lançado pelo geógrafo David Harvey (1982; 1985), um dos primeiros a destacar o papel central do sistema bancário nos processos de urbanização, e se dedicam ao modo como os atores urbanos se submetem às exigências financeiras e como eles consideram o “ambiente construído como um ativo financeiro”. Procuram, portanto, questionar as práticas concretas dos atores das finanças e a maneira como eles influenciam o desenvolvimento dos projetos urbanos (HALBERT; ATTUYER, 2016).

Contrariamente à primeira onda de trabalhos, em que a ênfase era colocada nos produtores, o enfoque é agora nos destinatários (ou os consumidores) da produção urbana. Por meio de diversos estudos de caso, os pesquisadores demonstram que os investidores que compram as edificações impõem, à montante dessa produção, seus critérios de valorização financeira. As exigências de rentabilidade e de liquidez impostas pelos fundos de investimento financeiro

2. Segundo Van der Zwan (2014), verifica-se uma produção acadêmica nas ciências sociais sobre a financeirização da economia e das sociedades bastante extensa e que pode ser organizada em três escolas de pensamento: a primeira, que considera a financeirização um regime de acumulação capitalista; a segunda, como a difusão das práticas seguindo o *shareholder value* (valor do acionista) e instrumentos financeiros; e a terceira, relacionada à financeirização do cotidiano, com o aumento do endividamento das famílias. Especificamente, nos estudos urbanos, a “financeirização da cidade” se caracteriza por três mudanças principais: a separação das funções de proprietário-investidor e locatário-ocupante e o novo papel dos incorporadores; a intermediação financeira e a transformação da cidade em ativo financeiro; e a hierarquização urbana e a internacionalização dos mercados do espaço construído (THEURILLAT, 2011).

e fundos de investimento imobiliário (*foncières*) orientam as características dos edifícios em relação à localização, à arquitetura e à seleção de locatários (GUIRONNET; ATTUYER; HALBERT, 2016). Assim como os políticos locais, os incorporadores são, dessa forma, submetidos aos profissionais do investimento financeiro. Eles passam a produzir imóveis que se encaixam nas características de um “ativo financeiro”, ou seja, imóveis que possam ser comercializáveis nos mercados financeiros mundiais, assim como ações ou títulos.

Esse recurso ao capital financeiro para o financiamento da aquisição da propriedade imobiliária acentua a lógica de mercado, a “submissão da cidade à finança” e a concorrência interurbana, podendo ser inscrito na linhagem das reformas institucionais do neoliberalismo, como Harvey (1989) pontua na passagem do gerencialismo para o empreendedorismo urbano. Entretanto, essa imagem da “cidade neoliberal”, que fomentou grande parte do debate anglo-saxão dos anos 2000, é relativizada e, por vezes, contestada por uma literatura francesa mais próxima à ciência política. A partir da noção de “governança urbana”, esses pesquisadores admitem que a gestão das cidades se tornou mais horizontal, integrando tanto atores econômicos quanto políticos (PINSON, 2015). Eles contestam, portanto, a ideia de um apagamento do político diante dos atores e das dinâmicas financeiras. Também por meio de uma abordagem local baseada em estudos de caso, eles mostram que os políticos locais dispõem de recursos para fazer valer seus interesses e suas visões sobre os projetos urbanos (PINSON, 2006). É o que mostra, por exemplo, Julie Pollard (2011) com seu estudo sobre diversos projetos imobiliários na região de Paris.

Diferentemente do que sugere o modelo da cidade neoliberal, a ação pública local nas cidades francesas não pode se resumir à vontade de atrair capitais e de criar um ambiente favorável aos investidores. Coloca-se, então, a questão da adaptabilidade local de um conceito forjado nos casos das cidades anglo-saxãs. Para alguns autores, a utilização da noção de cidade neoliberal para o caso francês reforçaria um “etnocentrismo acadêmico” (PINSON; MOUREL-JOUNEL, 2017).

Nessa perspectiva, os incorporadores imobiliários aparecem menos submetidos aos atores financeiros. Eles são descritos mais como pivôs que tentam encontrar um compromisso entre as lógicas financeiras, políticas e fundiárias (COULONDRE, 2016). O estudo da contabilidade de um promotor identifica que seus interesses não estão necessariamente de acordo com aqueles dos investidores (COULONDRE, 2017). O incorporador negocia com os atores financeiros para capturar uma parte do valor. Em oposição ao modelo da cidade neoliberal, aparece aqui a “cidade negociada”, na qual a produção urbana passa por compromissos locais e temporários entre os diferentes atores da construção da cidade (THEURILLAT; VERA-BUCHEL; CREVOISIER, 2016).

Para além das relações políticas, uma grande estabilidade do lugar dos incorporadores no setor imobiliário é verificada na França ao mesmo tempo em que ocorreram profundas recomposições internas, organizacionais e financeiras dentro dos grupos imobiliários. O setor se torna, desse modo, polarizado entre alguns grandes grupos nacionais de incorporação e numerosas pequenas empresas locais (TROUILLARD, 2014). Para além dessa polarização, um perfil-tipo do grande incorporador se consolida devido tanto às operações de fusão e de aquisição de empresas quanto à alteração de seus acionistas, que apresenta um tamanho médio se comparado a outras firmas urbanas (sobretudo, de infraestrutura), exercendo um papel de interface entre os diversos atores do setor da construção da habitação (POLLARD, 2018).

Os estudos brasileiros

No Brasil, vale destacar que a incorporação imobiliária desempenha um papel importante na formação das principais metrópoles brasileiras, sobretudo por meio do financiamento propiciado pelo SFH (1964-1985). Após a desestruturação desse sistema em meados dos anos 1980, a incorporação perde relevância econômica, e os anos 1990 são marcados por um período em que as próprias empresas se restringem apenas ao público de alta renda ou passam a se responsabilizar

pelo financiamento ao consumo e à produção, ou seja, pelo autofinanciamento (CASTRO, 1999; RUFINO, 2016). De qualquer modo, diferentemente do contexto francês, a promoção imobiliária brasileira apresenta trajetória mais instável em relação à sua institucionalização e profissionalização, e dentro de uma estrutura pulverizada em pequenas e médias empresas comandadas por elites locais.

As alterações nesse cenário ocorrem no final dos anos 1990 a partir da internacionalização do mercado imobiliário brasileiro, mas que, num primeiro momento, ainda era incipiente e restrita *vis-à-vis* a abrangência das políticas de estabilidade monetária, abertura econômica, privatizações e desregulamentações que inseriam o Brasil na mundialização financeira (FIX, 2011). Uma transformação mais profunda só se consolidou no curso da década de 2000, sobretudo a partir de 2005, quando ocorreu o entrelaçamento efetivo dos circuitos de valorização imobiliária com a dinâmica do mercado de capitais (SANFELICI, 2015). É nesse momento quando praticamente todas as grandes empresas imobiliárias passaram a atuar no “segmento econômico” da habitação – ou a habitação social de mercado (SHIMBO, 2012). Segundo Fix (2011), trata-se de uma “invenção político-imobiliária” de vulto e que apresenta um movimento duplo: por um lado, as empresas brasileiras se capitalizaram recorrendo ao mercado de capitais; de outro, o capital financeiro internacional se conectou a um circuito imobiliário antes reservado às elites locais. Mesmo capitalizado, o setor imobiliário enfrentou as barreiras históricas da formação social brasileira e, dentre elas, a desigualdade de renda, parcialmente contornada pela canalização de fundos públicos para o financiamento habitacional dentro do PMCMV.

A esse ciclo de crescimento das atividades imobiliárias no Brasil – a título de exemplo, em 2009, estavam no Brasil 12 das 20 construtoras de capital aberto mais lucrativas da América Latina e dos Estados Unidos (RUFINO, 2016) –, segue um aumento da produção acadêmica sobre a incorporação. Nessa segunda onda de estudos, entretanto, a influência francesa é menos significativa.

No debate sobre financeirização, os estudos brasileiros que seguiram a vertente da economia política tinham em François Chesnais (1998; 2005) uma referência importante, como, por exemplo, nos trabalhos de Fix (2011), Royer (2014) e Rufino (2016). Nessa vertente, Rolnik (2015) aborda a financeirização global da moradia sem recorrer a Chesnais (1998; 2005), mas recuperando alguns estudos franceses sobre incorporadores (POLLARD, 2009) e sobre a habitação social na Europa (VROELANT; TUTIN, 2010). Uma outra referência importante é François Ascher (1995; 2004) com sua concepção sobre “metápoles” e a ideia de “urbanismo *ad hoc*”, que se encaixa perfeitamente nos megaprojetos urbanos e nos megaeventos ocorridos no Brasil nos anos 2000.

O trabalho de Daniel Sanfelici é, talvez, o único que faz uma conexão direta com a literatura francesa recente ao trabalhar e escrever artigo junto a Ludovic Halbert, ampliando e aprofundando a perspectiva sobre o *shareholder value* e as práticas da governança corporativa no mercado imobiliário no Brasil (KLINK; SOUZA, 2017). Sanfelici e Halbert (2016) combinam duas tendências teóricas não usualmente articuladas no debate: por um lado, a economia cultural que trata das narrativas dos profissionais ligados ao mercado financeiro (por exemplo, Froud, Johal e Leaver [2006]); e, por outro, a economia das convenções, trazendo de volta André Orléan (1999), que já havia sido trabalhado por Earp e Fridman (1992) no começo dos anos 1990. Eles concluem que as interações entre as incorporadoras brasileiras e o mercado de capitais são constituídas por narrativas e convenções dentro de duas comunidades profissionais (executivos da incorporação e analistas e intermediários financeiros), e que acabam por alterar as práticas dos incorporadores e, conseqüentemente, as “geografias da provisão de habitação”.

A INTERNACIONALIZAÇÃO E A FINANCEIRIZAÇÃO HOMOGENEIZANDO UM PERFIL-TIPO DE INCORPORADOR IMOBILIÁRIO? A CONSTRUÇÃO DE UMA AGENDA DE PESQUISA ENTRE FRANÇA E BRASIL

Além do trabalho de Daniel Sanfelici e Ludovic Halbert (2016), nossa pesquisa documental e empírica sobre os incorporadores imobiliários também permite olhares cruzados entre Brasil e França (SHIMBO, 2019; BARDET; COULONDRE; SHIMBO, 2020, *no prelo*) na perspectiva de se priorizar o lado da provisão do ambiente construído (BALL, 1986) que alimenta os estudos sobre a produção (*supply-side accounts*).

Mesmo sendo muito difícil a análise comparativa, é possível notar o surgimento de um perfil-tipo do grande incorporador comum aos dois países: empresas de capital aberto na Bolsa de Valores com a presença de acionistas internacionais que aproveitam de regulamentação e de mecanismos de financiamento público ou de incentivos fiscais para desenvolvimento de novos nichos de mercado. No caso francês, trata-se claramente da habitação social (GIMAT; MATTHIEU; POLLARD, 2016; JOURDHEUIL, 2017). No caso brasileiro, para além da habitação considerada de “interesse social”, os incorporadores também avançaram na “classe C” ao construírem habitação econômica às famílias que apresentam (ou não) acessos aos subsídios públicos, mas que necessariamente acessam o crédito imobiliário, principalmente no PMCMV (SHIMBO, 2012; PEREIRA, 2017).

Além disso, em ambos os países, os incorporadores imobiliários contribuem cada vez mais na produção de unidades residenciais novas. Na França, em 2008, 23,0% das novas habitações foram produzidas por três grandes incorporadores (Nexity, Bouygues e Altarea-Cogedim, todos de capital aberto) passando para 34,0% em 2017³. Na ausência de um indicador nacional, é possível fazer um paralelo com o mercado residencial da

3. Informações obtidas nos relatórios anuais das empresas incorporadoras.

Região Metropolitana de São Paulo: em 2010, quatro grandes incorporadores foram responsáveis por um quarto dos lançamentos residenciais (SANFELICI; HALBERT, 2016).

De modo geral, esses grandes incorporadores são considerados “multiprodutos” na medida em que produzem habitação, escritório, comércio, hotéis e projetos urbanos. Esse tipo de ator não se limita ao caso francês ou brasileiro. Por exemplo, nos Estados Unidos, são as empresas maiores e mais conhecidas, com um portfólio diversificado, uma cobertura internacional e, em alguns casos, de capital aberto na Bolsa de Valores. Elas são integradas verticalmente e operacionalizam empréstimos financeiros, aquisições de terrenos, avaliações imobiliárias, construção e gestão de edificações (WEBER, 2015).

O recurso aos fundos de *private equity* e à Bolsa de Valores (via Oferta Pública de Ações, OPA) para impulsionar o crescimento da produção imobiliária é recorrente nos países do assim considerado Sul-Global, onde a influência da securitização de hipotecas ainda é restrita (ROUANET; HALBERT, 2016; SANFELICI; HALBERT, 2016).

Em termos mais gerais, uma parte crescente da literatura internacional observa uma “financeirização de firmas não financeiras” diante da presença acentuada de instituições financeiras ora como acionistas de empresas de incorporação imobiliária, ora quando uma instituição financeira (principalmente, bancos) cria uma filial imobiliária (ou quando um incorporador é comprado por uma sociedade financeira). Simultaneamente, o aumento de empresas não financeiras que exercem paralelamente atividades financeiras conduzem um processo de “financeirização dentro de empresas não financeiras” (AALBERS, 2016). A ideia norteadora é identificar se o capital investido na produção pode ser considerado um “capital financeiro” ou não para incluí-lo no processo de financeirização (KRIPPNER, 2005).

Neste sentido, no caso da incorporação, as empresas cotadas na Bolsa de Valores podem ser consideradas “financeirizadas” tendo em vista que os ganhos esperados não são apenas relacionados aos lucros gerados pelas atividades produtivas e

que uma grande parte dos ativos comercializados no mercado de capitais está nas mãos de investidores institucionais. No caso da Bélgica, os incorporadores de capital aberto são considerados atores intermediários na produção de habitação em Bruxelas e estabelecem a ligação com investidores do mundo inteiro na medida em que as bolsas nacionais e regionais são interconectadas (ROMAINVILLE, 2017).

Para além dessa literatura que procura perscrutar o tipo de capital e a participação de investidores internacionais na produção de habitação, ganham destaque, também, as análises que priorizam as mudanças nas práticas dos atores e a difusão de narrativas e convenções (ORLÉAN, 1999; FROUD; JOHAL; LEAVER, 2006) difundidas entre profissionais de ambos os setores, imobiliário e financeiro, e aquelas que seguem a perspectiva sociológica da colonização de instituições públicas e privadas por instrumentos financeiros (CHIAPELLO, 2015; BOUSSARD, 2017).

Como exemplo da primeira, no Brasil, a parceria entre atores financeiros e incorporadores tiveram efeitos transformadores na indústria de incorporação entre 2005 e 2011. O acesso ao capital financeiro, por meio de fundos e de OPAs, permitiu a “horizontalização” entre empresas de incorporação (por meio de aquisições e parcerias no setor) e a concentração de capital em grandes incorporadores, sustentando, também, a concentração da atividade imobiliária em áreas metropolitanas. Somado a isso, ele alterou a governança e a organização dos negócios dos incorporadores, estabelecendo uma clara distinção entre proprietários e gerentes e uma busca por gestores com carreiras profissionais em outros setores (principalmente, financeiro) – ou seja, por uma governança qualificada na incorporação. E, por fim, permitiu a “industrialização” dos modelos de negócios de incorporadores, com tecnologias de gestão de projetos, tecnologia de informação para melhorar a troca de informação e fortalecer controle de custos no processo de construção (SANFELICI; HALBERT, 2016).

Em relação à segunda abordagem, na França, a origem da incorporação imobiliária esteve ligada a grupos bancários e, por isso, os diretores das incorporadoras já utilizavam cálculos financeiros

para calcular as taxas internas de retorno das suas operações, e não apenas o “cálculo invertido” para definir o preço a ser pago pelo terreno. Essa “financeirização original” dos incorporadores explica, portanto, a subsequente estabilidade nas suas práticas profissionais, por mais de cinquenta anos, mesmo com as alterações causadas pela chegada em massa de investidores institucionais no mercado imobiliário. Ou seja, os executivos das incorporadoras atuavam como “nativos financeiros” e operavam facilmente com seu entorno financeirizado. Entretanto, essa familiaridade com cálculos financeiros não se difundiu para níveis imediatamente abaixo da estrutura corporativa das empresas, entre os diretores regionais. Esses últimos se voltam exclusivamente ao contexto local, e seus conhecimentos e contatos com o mercado fundiário e com a administração municipal se mostram fundamentais para o sucesso das atividades imobiliárias. O fato de o nível operacional não ser totalmente colonizado por instrumentos financeiros indica que os incorporadores não se tornaram simples intermediários para atores internacionais que procuram investir no mercado imobiliário e que preservam um relativo grau de autonomia local na governança urbana. As práticas dos incorporadores conectam, portanto, diferentes esferas sociais e devem combinar diversas formas de racionalidades, sejam elas industriais, sejam comerciais, fundiárias e financeiras (BARDET; COULONDRE; SHIMBO, 2020, *no prelo*).

Essas duas perspectivas apontam para o restabelecimento do diálogo entre Brasil e França e para a consolidação de uma agenda de pesquisa em ambos os países. No Brasil, um estudo histórico mais sistemático sobre os vínculos entre bancos (ou outras instituições financeiras) e incorporadores desde a origem da atividade de incorporação, passando pela consolidação do setor (depois da criação do SFH, em 1964), até os dias atuais, ainda resta por ser feito. Assim como na França, uma análise sociológica sobre como a articulação entre grupos imobiliários e mercados de capitais foi construída, procurando identificar o processo de constituição desse perfil-tipo de grande grupo de capital aberto, com multiprodutos, e as narrativas e convenções em torno dele, também merece ser aprofundada.

REFERÊNCIAS

- AALBERS, M. B. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. Londres: Routledge.
- ABRAMO, P. (1987). Algumas notas sobre Topalov. *Cadernos PUR/UFRJ*, ano II, n. 1, pp. 95-106.
- ABRAMO, P. (1989). A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, ano III, 45, p. 47-70.
- ABRAMO, P. (1994). *Le marché, l'ordre-désordre et la coordination spatiale: l'incertitude et la convention urbaines*. Tese (Doutorado em Economia) – Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, EHESS, Paris.
- AGLIETTA, M.; ORLÉAN, A. (1982). *La violence de la monnaie*. Paris: PUF.
- ALMEIDA, R. S. (1982). Aspectos espaciais da ação recente dos incorporadores imobiliários no município do Rio de Janeiro. *Revista Brasileira de Geografia*, v. 44, n. 2, pp. 297-316.
- AMIOT, M. (1986). *Contre l'Etat, les sociologues. Eléments pour une histoire de la sociologie urbaine en France (1900-1980)*. Paris: Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales.
- ASCHER, F. (1995). *Métapolis ou l'avenir des villes*. Paris: Éditions Odile Jacob.
- ASCHER, F. (2004). *Les nouveaux principes de l'urbanisme*. Avignon: L'Aube.
- BALL, M. (1986). Housing analysis: time for a theoretical refocus? *Housing Studies*, 3, p. 147-164.
- BARAUD-SERFATY I. (2008). Capitales et capitaux. Vers la ville financiarisée? *Le Débat*, 148, p. 96-105.
- BARAVELLI, J. E. (2014). *Trabalho e tecnologia no programa MCMV*. São Paulo: Annablume, 2014.
- BARDET, F.; COULONDRE, A.; SHIMBO, L. (2020). Financial natives: French real estate developers at work. *Competition & Change*, (no prelo).
- BOISNIER, C. (2015). *Les sociétés foncières: entre finance et ville durable*. Paris: L'Harmattan (Questions contemporaines).
- BOLAFFI, G. (1975). Habitação e Urbanismo: O problema e o falso problema. *Ensaio de Opinião*, 2, 1, pp. 73-83.
- BOTELHO, A. (2007). *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume/Fapesp.
- BOUSSARD, V. (2017). *Financialization at Work*. Londres: Routledge.
- BOYER, R. (2009). Feu le régime d'accumulation tiré par la finance. La crise des subprimes en perspective historique. *Revue de la régulation*, 5, p. 2-37.
- CASTELLS, M. (1972). *La question urbaine*. Paris: François Maspero.
- CASTELLS, M.; GODARD, F.; BALANOWSKI, V. (1974). *Monopolville: analyse des rapports entre l'entreprise l'état et l'urbain*. Paris: Mouton.
- CASTRO, C. M. P. (1999). *A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90*. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

Da sociologia urbana marxista à financeirização das cidades
perspectivas franco-brasileiras sobre os incorporadores imobiliários

- CHESNAIS, F. (1998). A mundialização financeira. São Paulo: Xamã.
- CHESNAIS, F. (org.). (2005). A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequências. São Paulo: Boitempo.
- CHIAPELLO, E. (2015). Financialisation of Valuation. *Human Studies*, v. 38, n. 1, p. 13-35.
- CITRON, P. (2017). Produire la ville grâce aux opérateurs immobiliers : quel modèle pour l'aménagement privé en zone dense? *Métropoles*, 20.
- COMBES, D.; LATAPIE, E. (1973). L'intervention des groupes financiers français dans l'immobilier. Rapport. Paris: Centre de sociologie urbaine.
- COULONDRE, A. (2016). Le centre commercial comme levier des politiques urbaines d'attractivité. *Espaces et sociétés*, 164-165, p. 211-225.
- COULONDRE, A. (2017). La création de profit par les promoteurs immobiliers. *Revue française de sociologie*, v. 58, n. 1, p. 41-69.
- DECHERVOIS, M.; THÉRET, B. (1979). Contribution à l'étude de la rente foncière urbaine. Paris: Mouto.
- EARP, F. S., FRIDMAN, F. (1992). Tópicos de reflexão para uma pesquisa sobre o mercado imobiliário. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, ano VI, 1, pp. 23-29.
- FARAH, M. F. S. (1996). Processo de trabalho na construção habitacional: tradição e mudança. São Paulo: Annablume/Fapesp.
- FIX, M. (2011). Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese de Doutorado – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.
- FROUD, J.; JOHAL, S.; LEAVER, A. et al. (2006). *Financialization and Strategy: Narrative and Numbers*. Londres: Routledge.
- FURLANETTO, D. A.; CRUZ, J. M.; ALMEIDA, R. S. (1987). Promoção imobiliária e espaço residencial da classe média na periferia metropolitana do Rio de Janeiro. *Revista Brasileira de Geografia*, v. 49, n. 2, pp. 27-55.
- GIMAT, M.; POLLARD, J. (2016). Un tournant discret: la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers, *Géographie Économie Société*, v. 18, n. 2, p. 257-282.
- GRANELLE, J.-J.; VILMIN, T. (1993). L'articulation du foncier et de l'immobilier. Paris: Association pour le développement et la diffusion des études foncières.
- GRANELLE, J.-J. (1970). Espace urbain et prix du sol. Paris: Sirey.
- GUIRONNET, A. (2016). Une financiarisation si discrète? La circulation des standards de la filière d'investissement en immobilier tertiaire dans les politiques de développement urbain du Grand Lyon. *Métropoles*, 19.
- GUIRONNET, A.; ATTUYER, K.; HALBERT L. (2016). Building cities on financial assets: The financialisation of property markets and its implications for city governments in the Paris city-region. *Urban Studies*, 53, 7, p. 1442-1464.
- GUIRONNET, A.; HALBERT, L. (2014). The financialization of urban development projects : concepts, processes, and implications. Document de travail du LATTs-Working Paper, n.14-04.
- HALBERT, L.; ATTUYER, K. (2016). Introduction: The financialisation of urban production: Conditions, mediations and transformations. *Urban Studies*, v. 53, n. 7, p. 1347-1361.

HALBWACHS, M. (2002). Les politiques foncières des municipalités. Paris: Edition électronique de l'uqac (1908), p. 1-19.

HARVEY, D. ([2006] 1982). The limits to capital. Londres, New York: Verso.

HARVEY, D. (1985). The urbanization of capital. Oxford: Blackwell Publishers.

HARVEY, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism : the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler*, 71, 1, p. 3-17.

HOYLER, T. (2014). Incorporação imobiliária e intermediação de interesses em São Paulo. Dissertação – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

JOURDHEUIL, A.-L. (2017). Le Logement social produit par les promoteurs immobiliers privés, l'émergence d'une coopération déséquilibrée entre bailleurs sociaux et promoteurs. *Métropoles*, 20.

KLINK, J.; SOUZA, M. B. (2017). Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 19, n. 39, pp. 379-406.

KRIPPNER, G. R. (2005). The financialization of the American economy. *Socio-Economic Review*, v. 3, n. 2, p. 173-208.

LE GALÈS, P. (1995). Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine. *Revue française de science politique*, v. 45, n. 1, p. 57-95.

LEROUX-DHUY, J.-F. (1975). Les promoteurs. Paris: Seuil.

LIPIETZ, A. (1974). Le tribut foncier urbain. Paris: François Maspero.

LORRAIN, D. (2002). Capitalismes urbains: la montée des firmes d'infrastructures. Introduction au n° 50. *Revue Entreprises et histoire*, Les grands groupes et la ville, p. 5-31, sept. /nov.

LORRAIN, D. (2011). La main discrète. La finance globale dans la ville. *Revue française de science politique*, v. 61, n. 6, p. 1097-1122.

MARICATO, E. (org.). (1979). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. São Paulo: Alfa Omega.

MAURICE, R. (2017). L'inversion des rôles ? Aménageurs, promoteurs immobiliers et pouvoirs publics dans la régulation des ZAC du Grand Lyon. *Métropoles*, 20.

MIOTO, B. T.; PENHA, C. A. P. (2019). Crise econômica e o setor imobiliário no Brasil: um olhar a partir da dinâmica das maiores empresas de capital aberto (Cyrela, PDG, Gafisa e MRV). In: SHIMBO, L.; RUFINO, B. (orgs.). Financeirização e estudos urbanos na América Latina. Rio de Janeiro: Letra Capital, pp. 29-59.

MOURA, A. D. (2011). Novas soluções, velhas contradições: a dinâmica cíclica da industrialização em sua forma canteiro. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

NAPPI-CHOULET, I. (2009). Les mutations de l'immobilier: de la finance au développement durable. Paris: Autrement.

NAPPI-CHOULET, I. (2013). La financiarisation du marché immobilier français: de la crise des années 1990 à la crise des subprimes de 2008. *Revue d'économie financière*, 2, p. 189-206.

Da sociologia urbana marxista à financeirização das cidades
perspectivas franco-brasileiras sobre os incorporadores imobiliários

ORLÉAN, A. (1999). *Le pouvoir de la finance*. Paris: Odile Jacob.

PAIVA, C. C. de. (2007). A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

PEREIRA, A. L. dos S. (2017). Financialization of Housing in Brazil: New Frontiers. *International Journal of Urban and Regional Research*, Wiley Blackwell, v. 41, n. 4, p. 604-622.

PINSON, G.; MOREL JOURNEL, C. (2017). *Debating the Neoliberal City*. Londres: Routledge.

PINSON, G. (2006). Projets de ville et gouvernance urbaine : Pluralisation des espaces politiques et recomposition d'une capacité d'action collective dans les villes européennes. *Revue française de science politique*, v. 56, n. 4, p. 619-651.

PINSON, G. (2009). *Gouverner la ville par projet: urbanisme et gouvernance des villes européennes*, Paris: Presses de Sciences Po.

PINSON, G. (2015). Gouvernance et sociologie de l'action organisée. Action publique, coordination et théorie de l'État. *L'Année sociologique*, v. 66, n. 2, p. 483-516.

POLLARD, J. (2009). Political framing in national housing systems: lessons from real estate developers in France and Spain. In: *The politics of housing booms and busts*. Basingstoke: Palgrave Macmillan. p. 170-87.

POLLARD, J. (2011). Les promoteurs immobiliers dans le secteur du logement en France. *Revue française de science politique*, 61, 4, p. 681-706.

POLLARD, J. (2018). *L'état, le promoteur et le maire: la fabrication des politiques du logement*. Paris: Sciences Po Les Presses.

RIBEIRO, L. C. Q. (1996). *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade de Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira.

ROLNIK, R. (2015). *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo.

ROMAINVILLE, A. (2017). The financialization of housing production in Brussels. *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 41, Issue 4.

ROUANET, H.; HALBERT, L. (2016). Leveraging finance capital: Urban change and self empowerment of real estate developers in India. *Urban Studies*, v. 53, n. 7, p. 1401-1423.

ROYER, L. (2014). *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. São Paulo: Annablume.

RUFINO, B. (2016). *Incorporação da metrópole: transformações na produção imobiliária e do espaço na Fortaleza do século XXI*, São Paulo: Annablume.

SALGADO, I. (1984). *La promotion immobilière à São Paulo*. Thèse de Doctorat – Université Paris XII-Val de Marne, Paris.

SANFELICI, D. (2013). *A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil*. Tese de Doutorado – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

SANFELICI, D. (2015). As escalas de acumulação na produção das cidades. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (orgs.). *A cidade como negócio*. São Paulo: Contexto, pp. 121-44.

SANFELICI, D.; HALBERT, L. (2016). Financial markets, developers and the geographies of housing in Brazil: A supply-side account. *Urban Studies*, v. 53, n. 7, p. 1465-1485.

SHIMBO, L. (2012). Habitação social de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Belo Horizonte: C/Arte.

SHIMBO, L. (2019). An unprecedented alignment: state, finance, construction and housing production in Brazil since the 2000s. *International Journal of Housing Policy*, vol. 19, p. 337-353.

THEURILLAT, T. (2014). La ville négociée: entre financiarisation et durabilité. *Géographie, économie, société*, 13, 3, p. 225-254

THEURILLAT, T.; VERA-BUCHEL, N.; CREVOISIER O. (2016). Commentary : From capital landing to urban anchoring. The negotiated city. *Urban Studies*, 53, 7, p. 1509-1518.

TOPALOV, C. (1974). *Les promoteurs immobiliers*. Paris: Mouton, 1974.

TOPALOV, C. (1984). *Le profit, la rente et la ville: éléments de théorie*. Paris: Economica.

TROUILLARD, E. (2014). L'ancrage territorial des « résidences avec services » privées en Île- de-France: une géographie d'actifs immobiliers financiarisés? *L'Espace géographique*, 43, p. 97-114.

VALLADARES, L.; COELHO, M. (1996). La investigación urbana en América Latina: tendencias actuales y recomendaciones. *Cadernos IPPUR*, ano X, 1, p. 103-141.

VAN DER ZWAN, N. (2014). Making sense of financialization. *Socio-economic Review*, 12, 1, p. 99-129.

VILMIN, T. (1991). *Marché foncier, marché immobilier*. *Etudes foncières*, 53.

VOLOCHKO, D. (2007). *A produção do espaço urbano e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo*. São Paulo: Labur Edições.

VROELANT, C. L.; TUTIN, C. (orgs). (2010). *Le logement social en Europe au début du xxie siècle*. Rennes: Press Universitaires de Rennes.

WEBER, R. (2015). *From boom to bubble: How finance built the new Chicago*. Chicago: University of Chicago Press.

WISSENBACH, T. C. (2008). *A cidade e o mercado imobiliário: uma análise da incorporação residencial paulistana entre 1992 e 2007*. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.