

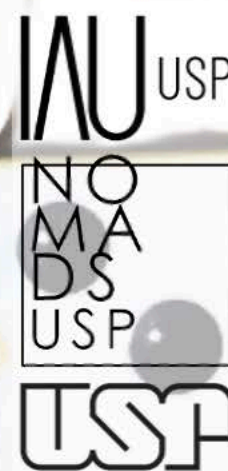
VIRUS

30

DIÁLOGOS
MULTILATERAIS
PRÁXIS
INTERLOCUÇÕES
CONFRONTAÇÕES

PORTUGUÊS-ESPAÑOL | ENGLISH
REVISTA . JOURNAL
ISSN 2175-974X
CC-BY-NC-AS

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
NOMADS.USP HABITARES INTERATIVOS
[HTTPS://REVISTAS.USP.BR/VIRUS](https://revistas.usp.br/virus)
DEZEMBRO 2025



DIÁLOGOS MULTILATERAIS: PRÁXIS, INTERLOCUÇÕES E CONFRONTAÇÕES

MULTILATERAL DIALOGUES: PRAXIS, INTERLOCUTIONS, AND CONFRONTATIONS

DIÁLOGOS MULTILATERALES: PRAXIS, INTERLOCUCIONES Y CONFRONTACIONES

EDITORIAL

- 001 DIÁLOGOS MULTILATERAIS: PRÁXIS, INTERLOCUÇÕES E CONFRONTAÇÕES
MULTILATERAL DIALOGUES: PRAXIS, INTERLOCUTIONS, AND CONFRONTATIONS
DIÁLOGOS MULTILATERALES: PRAXIS, INTERLOCUCIONES Y CONFRONTACIONES
MARCELO TRAMONTANO, JULIANO PITA, PEDRO TEIXEIRA, LUCAS DE CHICO, ESTER GOMES, JOÃO PEREIRA, AMANDA SOARES

ENTREVISTA

- 005 O POVO NEGRO E UM DIÁLOGO SILENCIADO DE QUINHENTOS ANOS
BLACK PEOPLE AND A FIVE-HUNDRED-YEAR SILENCED DIALOGUE
EL PUEBLO NEGRO Y UN DIÁLOGO SILENCIADO DE QUINIENTOS AÑOS
CASIMIRO LUMBUNDANGA, MARCELO TRAMONTANO

ÁGORA

- 014 SOBERANIA E TECNODIVERSIDADE
SOVEREIGNTY AND TECHNODIVERSITY
SERGIO AMADEU DA SILVEIRA
- 024 CIDADES PARA QUEM? VIDA URBANA E CORPOS VULNERÁVEIS
CITIES FOR WHOM? URBAN LIFE AND VULNERABLE BODIES
ETHEL PINHEIRO, JACQUELINE KLOPP
- 042 PORTO, ENTRE DUAS PONTES: IMAGENS DE UM ESPAÇO EM TENSÃO
PORTO BETWEEN TWO BRIDGES: IMAGES OF A SPACE IN TENSION
JORDAN FRASER EMERY
- 063 AUTORIA DESCONHECIDA
AUTHOR UNKNOWN
MARTA BOGÉA, MARIANA VETRONE
- 082 CASO-EXPERIÊNCIA: DESAFIOS METODOLÓGICOS NA METRÓPOLE CONTEMPORÂNEA
CASE-EXPERIENCE: METHODOLOGICAL CHALLENGES IN THE CONTEMPORARY METROPOLIS
YURI PAES DA COSTA, EDUARDO LIMA, CARLOS MAGALHÃES DE LIMA
- 097 A PRODUÇÃO ESTATAL DO RISCO: HABITAÇÃO SOCIAL E VULNERABILIDADE A DESASTRES
STATE-PRODUCED RISK: SOCIAL HOUSING AND DISASTER VULNERABILITY
CATHARINA SALVADOR, THAMINE AYOUB, MILENA KANASHIRO

114	FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO EM CONTEXTOS DE ECONOMIA COMPARTILHADA HOUSING FINANCIALIZATION IN SHARING ECONOMY CONTEXTS VINICIUS BARROS, ÉRICO MASIERO
128	HABITAR O COMUM: A POÉTICA URBANA EM LEFEBVRE E NA TEORIA DO COMUM INHABITING THE COMMON: URBAN POETICS IN LEFEBVRE AND IN THE THEORY OF THE COMMONS CAROLINA AKEMI NAKAHARA
142	PRIVATIZAÇÃO DOS PARQUES URBANOS E A PRODUÇÃO NEOLIBERAL DO ESPAÇO URBAN PARKS PRIVATIZATION AND THE NEOLIBERAL PRODUCTION OF SPACE ISABELLA SOARES, CLARICE DE OLIVEIRA
156	TOPOLOGIAS DO CUIDADO: DA CLAREIRA AO PARQUE EM PETER SLOTERDIJK TOPOLOGIES OF CARE: FROM THE CLEARING TO THE PARK IN PETER SLOTERDIJK BRÄULIO RODRIGUES
167	O DES-RE-HABITAR NO DESASTRE SOCIOAMBIENTAL EM MACEIÓ-AL THE DIS-RE-INHABITING IN THE SOCIO-ENVIRONMENTAL DISASTER IN MACEIÓ-AL WANDERSON BARBOSA, TAMYRES OLIVEIRA, ROSELINE OLIVEIRA
186	SOLOS URBANOS E AGRICULTURA ORGÂNICA: CONSERVAÇÃO E RESILIÊNCIA URBAN SOILS AND ORGANIC FARMING: CONSERVATION AND RESILIENCE LUCAS LENIN DE ASSIS
199	EDUCAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL COMO CONTRIBUIÇÃO SOCIAL URBAN AND ENVIRONMENTAL EDUCATION AS A SOCIAL CONTRIBUTION LUIZA HELENA FERRARO, MARIANA PEREIRA, GISELLE ARTEIRO AZEVEDO
214	A PLURALIDADE EPISTÊMICA DO TERRITÓRIO NA CRÍTICA AO URBANOCENTRISMO THE EPISTEMIC PLURALITY OF TERRITORY IN THE CRITIQUE OF URBAN-CENTRISM ANGELA ELIAS DE SOUZA, CAIO GOMES DE AGUIAR
230	DADOS, GOVERNANÇA E OPACIDADE: POR UM DIREITO INFORMACIONAL À CIDADE DATA, GOVERNANCE, AND OPACITY: TOWARD AN INFORMATIONAL RIGHT TO THE CITY MARINA BORGES
241	INFÂNCIAS NA CIDADE: TENSÕES, DIREITOS E PRÁTICAS DE INCLUSÃO CHILDHOODS IN THE CITY: TENSIONS, RIGHTS, AND INCLUSION PRACTICES SAMANTHA PEDROSA, ELIANE PEREIRA
255	FRAGMENTOS DO RIO NO XIX: A MISERICÓRDIA E SEUS LOGRADOUROS FRAGMENTS OF 19TH-CENTURY RIO: MISERICÓRDIA AND ITS THOROUGHFARES LETÍCIA CAMPANHA PIRES
266	A LINHA VERDE DE FRANCIS ALÿS: IMPERIALISMO E OS LIMITES DO SUL GLOBAL FRANCIS ALÿS' GREEN LINE: IMPERIALISM AND THE LIMITS OF THE GLOBAL SOUTH YURI TARACIUK
279	RACIONAIS MC'S: A CONSTITUIÇÃO DO NEGRO DRAMA COMO SUJEITO DE RESISTÊNCIA RACIONAIS MC'S: THE CONSTITUTION OF NEGRO DRAMA AS A SUBJECT OF RESISTANCE CEZAR PRADO
290	TECNOLOGIA VERNACULAR DAS MULHERES GUARANI MBYA E PATRIMÔNIO CULTURAL BIODIVERSO FEMALE GUARANI MBYA VERNACULAR TECHNOLOGY AND BIODIVERSE CULTURAL HERITAGE ANA LUIZA CARVALHO, DINAH DE GUIMARAENS

- 305

CORPOS DANÇANTES, ARQUITETURAS DO AXÉ: RITUAIS DE LAVAGEM EM PENEDO-AL
DANCING BODIES, AXÉ ARCHITECTURES: WASHING RITUALS IN PENEDO-AL
MARIA HEDUARDA VASCONCELOS, MARIA ANGÉLICA DA SILVA
- 319

O RETRATO ALÉM DO CÂNONE EUROPEU: REINVENÇÕES NA ARTE LATINO-CARIBENHA
THE PORTRAIT BEYOND THE EUROPEAN CANON: REINVENTIONS IN LATIN-CARIBBEAN ART
JOÃO PAULO DE FREITAS
- 329

A EXPOSIÇÃO REPASSOS E O MODERNO INTERESSE PELO POPULAR
THE REPASSOS EXHIBITION AND THE MODERN INTEREST IN THE POPULAR
ARIEL LAZZARIN, CARLOS MARTINS
- 352

DESAFIOS DIGITAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO: VIDEOGAMES E PRAXIS PEDAGÓGICA
DIGITAL CHALLENGES IN ARCHITECTURE AND URBANISM: VIDEO GAMES AND PEDAGOGICAL PRAXIS
THIAGO RANGEL, ALINE CALAZANS MARQUES
- 370

DO OLHAR COLONIAL À VISUALIDADE DIGITAL: PAISAGEM, PODER E COLAPSO
FROM COLONIAL GAZE TO DIGITAL VISUALITY: LANDSCAPE, POWER, AND COLLAPSE
JAQUELINE CUNHA
- 383

ONTEM, O SEU FUTURO: A CIDADE EM QUE HOJE ME ENCONTRO
YESTERDAY, YOUR FUTURE: THE CITY WHERE I AM TODAY
SAMIRA PROÉZA

PROJETO

- 401

ENTRE IMAGENS E OBJETOS COMUNICÁVEIS: ESPAÇO EXPOSITIVO COMO MEDIAÇÃO CULTURAL
BETWEEN IMAGES AND COMMUNICABLE OBJECTS: EXHIBITION SPACE AS CULTURAL MEDIATION
ANA ELÍSIA DA COSTA, DANIELA CIDADE
- 417

ENSINO E EXTENSÃO: MELHORIAS HABITACIONAIS NO BAIRRO PEQUIS
TEACHING AND OUTREACH: HOUSING IMPROVEMENTS IN THE PEQUIS NEIGHBORHOOD
ROSSANA LIMA, NÁDIA LEITE, RITA DE CÁSSIA SARAMAGO, SIMONE VILLA

FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO EM CONTEXTOS DE ECONOMIA COMPARTILHADA HOUSING FINANCIALIZATION IN SHARING ECONOMY CONTEXTS VINICIUS BARROS, ÉRICO MASIERO

Vinicius Barros é Arquiteto e Doutorando no Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos. Seus interesses de pesquisa abrangem planejamento urbano e regional, financeirização do espaço urbano, economia circular aplicada ao ambiente urbano e à construção civil e o processo de urbanização brasileiro. viniciusarqurb@hotmail.com

<http://lattes.cnpq.br/3829563850480760>

Érico Masiero é Arquiteto e Doutor em Engenharia Urbana. Professor do Departamento de Engenharia Civil e Coordenador do Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos. Coordena pesquisas nas áreas de Tecnologia em Arquitetura e Urbanismo, com ênfase em Climatologia Urbana, Conforto Ambiental, Eficiência Energética de Edificações e Acústica Urbana. erico@ufscar.br

<http://lattes.cnpq.br/2691827106518167>

ARTIGO SUBMETIDO EM 10 DE AGOSTO DE 2025

Barros, V. T., & Masiero, E. (2025). Financeirização da habitação em contextos de economia compartilhada. *V!RUS*, (30). Diálogos multilaterais: práxis, interlocuções e confrontações. 114-127 <https://doi.org/10.11606/2175-974x.virus.v30.239867>

Resumo

A construção do espaço urbano brasileiro tem sido, em parte, resultado da atuação de agentes e setores que visam atender a interesses financeiros. Como reflexo, as cidades têm se tornado cada vez mais segregadas e desiguais. Este padrão de produção das cidades se apresenta por meio da financeirização da habitação, consolidada a partir da década de 1970. Diante disso, surgem novas dinâmicas econômicas com propósitos supostamente mais sustentáveis, como a Economia Circular, a Economia Compartilhada e a Economia Criativa que indicam o estabelecimento de novos paradigmas na construção do espaço urbano. Contudo, tendo a cidade como objeto de disputa e interesse, a lógica de funcionamento estabelecida da financeirização na produção do espaço sugere possíveis tensionamentos frente às novas dinâmicas econômicas. Assim, ao adotar, como processo metodológico, uma revisão da literatura junto à uma discussão crítica, este ensaio tem como objetivo analisar o contexto da produção habitacional decorrente de processos de financeirização, contrapondo-o aos impactos das novas dinâmicas econômicas. Como contribuição, este ensaio reflete sobre os tensionamentos entre a reprodução de cidades desiguais no Brasil calcadas nas novas dinâmicas de produção habitacional englobadas pela financeirização, porém com uma roupagem alinhada à agenda sustentável, a qual tem modelado muitas cidades brasileiras.

Palavras-Chave: Financeirização da habitação, Economia circular, Economia compartilhada, Economia criativa, Espaço urbano.

1 Introdução

A economia engloba distintas dinâmicas que refletem transformações nos modos de produção, consumo e interação. Baseada na extração, produção e descarte, a economia linear mostra-se insustentável frente à escassez de recursos. Em contraponto, alternativas como a economia circular, que propõe o reaproveitamento contínuo de materiais, a economia criativa, que valoriza inovação, cultura e capital intelectual, e a economia compartilhada, que fomenta a reorganização do acesso a bens e serviços através de redes colaborativas, podem indicar caminhos para um desenvolvimento mais sustentável, inclusivo e conectado às dinâmicas sociais e tecnológicas contemporâneas. No panorama global, os bens de consumo são utilizados sem que seja considerado o seu reaproveitamento pela indústria ou, posteriormente, pelos consumidores finais. A longo prazo, essa lógica tornou-se inviável devido à incapacidade do planeta em suprir tal demanda ao mesmo tempo, em que necessita renovar suas próprias fontes. Como alternativa a esse padrão, Alexandra Leitão (2015) destaca que a adoção do conceito de economia circular surge como alternativa para o futuro. Dentro da revisão realizada, verifica-se que o conceito de economia circular origina-se em período anterior às outras dinâmicas econômicas abordadas e que possui literatura mais robusta, sugerindo sua maior relevância e difusão acadêmica. Nesse sentido, alguns trabalhos associam a circularidade às dinâmicas criativa ou de compartilhamento, de modo que sejam entendidas como complementares (European Environment Agency, 2017; Korhonen et al., 2018; Pratt, 2022).

A “economia circular limita o fluxo de materiais e energia a um nível que a natureza tolera e utiliza os ciclos dos ecossistemas nos ciclos econômicos, respeitando suas taxas naturais de reprodução” (Korhonen et al., 2018, p. 39, tradução nossa). Englobando atividades como arquitetura, artes audiovisuais, tecnologia, moda e publicidade, a economia criativa demanda inovação, valorizando a propriedade intelectual como principal ativo para criação de empregos e fomento à economia de maneira geral, além de se apresentar como uma alternativa à perda de força da indústria tradicional (Ghazi & Goede, 2017). Sobre a economia compartilhada, sua ideia estrutura-se a partir da transferência do direito de utilização de bens e recursos ociosos, pertencentes a pessoas ou instituições, para outros indivíduos, através de pagamento intermediado por plataformas especializadas. A partir desse mecanismo, o proprietário adquire ganhos financeiros pelo compartilhamento do bem, utilizado por um custo menor, e reduz sua ociosidade (Zhu & Liu, 2021). Na América Latina e no Caribe, a economia circular tem adquirido mais relevância e apoio político nos últimos anos. Observou-se o lançamento de inúmeras iniciativas públicas aderentes à economia circular. Tais ações têm sido fundamentais para fomentar a adoção de práticas circulares pelo setor econômico como, por exemplo, mudanças nas cadeias de produção desde o processo industrial de desenvolvimento de um produto até seu resultado final, além da maneira como esses bens de consumo estão sendo utilizados e descartados após sua

vida útil. Nesse sentido, em alinhamento ao *United Nations Environment Programme* (UNEP), destaca-se o lançamento de propostas visando a criação, em 2019, de uma Coalizão Regional de Economia Circular pelo Fórum de Ministros do Meio Ambiente da América Latina e do Caribe (Schröder et al., 2020).

A lógica da economia linear é predominante no mercado habitacional brasileiro, a qual se coaduna com os processos de financeirização da habitação. A produção de moradias em larga escala nem sempre visa cumprir um direito social ou uma necessidade básica da população, visto que a unidade habitacional se torna um ativo financeiro nesse sistema, ganhando mais a função de gerar lucros do que possibilitar melhores condições de vida nas cidades. Sobre a temática da financeirização, apenas após a crise imobiliária ocorrida nos Estados Unidos em 2007 é que o assunto adquiriu relevância no meio acadêmico (Silva & Rodrigues, 2023). Contudo, há um consenso sobre sua expansão a partir das décadas de 1970 e 1980 devido à globalização e à adoção de políticas neoliberais (Harvey, 2014; Klink & Souza, 2017; Rolnik, 2019; Silva & Rodrigues, 2023). Ao mesmo tempo, em que é reconhecido o protagonismo das instituições financeiras no desenvolvimento conceitual da financeirização, destaca-se, também, o alcance atingido em sua aplicação. Nesse sentido, enfatiza-se como sua disseminação “teria suscitado o florescimento de uma lógica financeira geral, que agora permeia todas as atividades capitalistas e mesmo a reprodução da força de trabalho” (Sanfelici, 2013, p. 29). No contexto urbano brasileiro, a financeirização do espaço e da habitação é uma questão que deve ser discutida a fim de que novas propostas sejam elaboradas e implementadas visando sua mitigação. A ela, atribuem-se aspectos relativos ao gradativo aumento da participação de “atores, mercados, práticas, métricas e narrativas financeiras, em variadas escalas, resultando numa transformação estrutural de economias, empresas (incluindo instituições financeiras), Estados e famílias” (Aalbers, 2019, p. 4, tradução nossa, parênteses do autor). De maneira geral, o que pode-se apreender é que a lógica da financeirização no Brasil possibilitou a inserção de classes sociais mais baixas no circuito imobiliário. Essa inserção, porém, não se baseia numa lógica inclusiva e, sim, na extração de recursos de setores sociais vulneráveis em favorecimento dos setores dominantes, apenas reforçando um antigo e desigual sistema econômico. Portanto, apesar de a lógica da economia linear predominar no mercado imobiliário, a economia circular surge como uma alternativa que pode contribuir para mitigar impactos sociais e ambientais, melhorar as condições de acesso à moradia e provocar o surgimento de novas dinâmicas econômicas em decorrência de sua aplicação em empreendimentos imobiliários. Desse modo, o presente trabalho propõe analisar e discutir a relação entre financeirização e economia circular, assim como a influência de novas dinâmicas econômicas, como as chamadas Economia Criativa e Economia Compartilhada, na construção do espaço urbano, de modo a observar possíveis pontos de tensionamento entre tais modelos que, conseqüentemente, poderão impactar o território. Realiza-se também uma abordagem teórica sobre possíveis desdobramentos, analisados a partir do panorama atual do mercado imobiliário nacional.

A reflexão sobre a produção do espaço urbano revela a centralidade dos embates políticos, econômicos e territoriais que moldam o território e evidenciam a participação de múltiplos agentes. Observa-se que processos históricos de financeirização consolidaram padrões de desigualdade no acesso à moradia, transformando a terra e a habitação em ativos orientados à valorização financeira (Freitas, 2023). Paralelamente, discursos contemporâneos vinculados à circularidade, à criatividade e ao compartilhamento propõem novos arranjos produtivos e culturais que prometem maior sustentabilidade, inclusão e diálogo entre saberes (*European Environment Agency*, 2017; Pratt, 2022). Esses modelos, contudo, não se apresentam de forma neutra, visto que estão inseridos em um campo de disputas marcado por tensões entre interesses públicos, agentes privados e marcos regulatórios que condicionam a organização das cidades. Nesse contexto, torna-se possível identificar a sobreposição entre dinâmicas econômicas emergentes e estruturas consolidadas de poder, permitindo especular como ideias de inovação, participação e responsabilidade socioambiental podem ser simultaneamente mobilizadas como ferramentas de transformação ou como instrumentos de reprodução de práticas hegemônicas. Ao aprofundar a discussão sobre essa articulação, ressalta-se a importância de se considerar as diferentes escalas de conflito, do planejamento urbano às políticas de habitação, das transformações culturais às formas de governança, para analisar criticamente os caminhos que configuram o território contemporâneo.

A metodologia adotada no ensaio estrutura-se em uma abordagem qualitativa ancorada na revisão de literatura e na análise teórica-crítica. O procedimento adotado para este ensaio baseou-se no mapeamento de conceitos fundamentais, na identificação de contradições discursivas, na construção de sínteses de conceitos e na geração de interpretações

fenomenológicas (Volpato, 2019). Essa estratégia metodológica permite compreender, de maneira integrada, os processos que estruturam a produção do espaço urbano, articulando financeirização, economia circular, economia compartilhada e economia criativa (Charnock et al., 2014; *European Environment Agency*, 2017; Jover & Cocola-Gant, 2023). A revisão de literatura constituiu o eixo central da investigação, reunindo referências nacionais e internacionais que tratam da formação das cidades brasileiras, das dinâmicas de financeirização da habitação e das transformações econômicas contemporâneas, fornecendo subsídios para o desenvolvimento de uma visão geral sobre as questões tratadas (Aalbers et al., 2020; Figueiredo et al., 2024; Rufino et al., 2018; Souza & Leonelli, 2021b). A análise teórica consistiu em identificar convergências, tensões e sobreposições entre os modelos econômicos estudados e os padrões de organização territorial. Esse procedimento envolveu examinar como discursos de sustentabilidade, inovação e colaboração se inserem em contextos historicamente marcados por práticas de especulação imobiliária e forte articulação entre os setores público e privado. Assim, a metodologia buscou evidenciar de que modo novos arranjos econômicos podem ser incorporados pela lógica da financeirização, reproduzindo desigualdades já consolidadas. A discussão inclui, também, estudos sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), mecanismos de securitização e impactos de plataformas de aluguel por curta temporada, como *Airbnb*, sempre com o objetivo de problematizar a materialização territorial dos processos analisados. A partir desse percurso e baseando-se em Marina Marconi e Eva Maria Lakatos (2003), a metodologia adotada permitiu construir uma leitura crítica das transformações econômicas e espaciais em curso, fundamentada na articulação das referências presentes no trabalho.

2 O contexto brasileiro

Flávio Villaça (2015) sugere que o processo de urbanização no Brasil pode ser segmentado em três grandes períodos: o primeiro, entre 1875 e 1930, o segundo, ocorrido entre as décadas de 1930 e 1990, e o terceiro, iniciado na década de 1990. A este, relaciona-se o fato de que o planejamento urbano no país passa a vivenciar um movimento de politização. Devido a um aumento da participação popular, questões metodológicas de concepção e temática de alguns planos foram discutidas e debatidas em importantes cidades brasileiras. Contudo, ao contrário da perspectiva inclusiva exposta por Villaça, as abordagens de Ermínia Maricato (2015) e Raquel Rolnik (2019) expõem a real situação durante o período e vigente até hoje. Inspirado no projeto urbanístico de Barcelona para os Jogos Olímpicos de 1992, o chamado plano estratégico¹, adotado por cidades latino-americanas, “cumprir um mesmo papel de desregular, privatizar, fragmentar e dar ao mercado um espaço absoluto” (Maricato, 2015, p. 89). Christopher Gaffney (2010) aponta como a realização da Copa do Mundo e dos Jogos Olímpicos, nos anos de 2014 e 2016, respectivamente, contribuiu para segregar espacialmente o ambiente urbano, além de jogar luz sobre a relação entre poder público e empresas ligadas à construção civil e ao mercado imobiliário. Retornando há década de 1990, iniciou-se, no Brasil, um processo de constituição de dispositivos legais e institucionais que visavam o crescimento e estabelecimento da produção privada de moradia, alcançando, inclusive, faixas de renda mais baixas. Assim, sem grande repercussão, o setor imobiliário adquiriu, através de grandes construtoras e incorporadoras, protagonismo dentro da política habitacional brasileira (Maricato, 2000; Rolnik, 2006).

Todavia, como apontado por Rolnik (2019), dentro do cenário de políticas urbanas brasileiro, há uma ligação histórica entre Estado e empreiteiras. O desenvolvimento do ramo de engenharia pesada foi intensamente incentivado pelo Estado, por meio de um acordo prático que evidencia não somente a forte conexão entre interesses públicos e privados, como também o grande poder de influência deste setor empresarial, inclusive na providência de políticas públicas. Milton Santos (1993) associa essa conexão ao passado colonial do país e sua prática patrimonialista, vigente até hoje. Não havendo uma organização pública eficiente, delega-se aos agentes privados e à sua habilidade em articular relações diretas com os agentes públicos a alternativa de implementar sua agenda econômica. Herdado do período colonial, esse método é consolidado durante o período getulista, momento em que o Estado assume maior poder no comando da economia (Faoro, 2001). Segundo Eduardo Marques (1999), o setor vivenciou três fases distintas. A primeira, iniciada na década de 1940, se caracterizou pela implementação e o estabelecimento do ramo de engenharia pesada no país, fomentada pelo desenvolvimento da malha rodoviária brasileira e por alterações dentro da estrutura estatal a partir da mudança do Departamento Nacional de Estradas de Rodagem (DNER) para uma autarquia. A segunda, observada entre as décadas de 1960 e 1970, representou o período de maior pujança do setor por

¹ A partir da compreensão de que a expansão da economia global e as privatizações estão submetidas à liberalização econômica, o planejamento estratégico baseia-se em concepções e estratégias provenientes do planejamento empresarial. Sua adesão por parte de gestores públicos se dá em função das cidades serem classificadas como empresas. Dessa forma, é demandado que as cidades sejam atraentes, por exemplo, na captação de novos negócios, tecnologia e qualidade de serviços (Vainer, 2000).

conta de grandes obras desenvolvidas pelos governos militares nos setores de energia e de transportes. A terceira, iniciada entre o fim da década de 1970 e início da década de 1980, é marcada pela diversificação dos negócios em função da compra de empresas de outros ramos pelas empreiteiras.

Ampliando o alcance de seu mercado para países menos desenvolvidos, a classe pôde assumir, com apoio financeiro e diplomático do Estado, o comando de mercados menores e tecnologicamente menos competitivos (Marques, 1999; Marques & Bichir, 2003). Rolnik (2022) destaca o cenário verificado na cidade de São Paulo a partir da relação entre agentes públicos e empreiteiros na década de 1980, explicitando a necessidade, por parte dos políticos, de obter financiamento para campanhas políticas. Poderosas empreiteiras tornaram-se substanciais financiadoras do processo. Nas empreiteiras, as contribuições para as campanhas almejavam garantir novos contratos para a empresa, além de assegurar que seriam remuneradas por eventuais contratos já vigentes. Do ponto de vista dos políticos, entendia-se ser um agradecimento ao suporte dado. Na década de 1990, observa-se uma aliança entre empreiteiras, incorporadoras e investidores que tinha por finalidade a elaboração e construção de empreendimentos comerciais e corporativos. Dessa forma, utilizam sua histórica influência junto a órgãos públicos para obtenção de recursos necessários à implementação de obras públicas e privadas que possibilitem o desenvolvimento de novas zonas de crescimento (Villaça, 1995). Em relação a esse processo de privatização da expansão urbana, Carlos Vainer (2011, p. 12, grifo do autor) afirma tratar-se da “*democracia direta do capital*”. A partir dos anos 2000, verificou-se um aumento na produção de unidades habitacionais por parte dessas empresas, direcionadas ao público com acesso ao crédito habitacional — famílias com renda entre três e dez salários mínimos, vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Entre os anos de 2006 e 2008, foi observado um crescimento de aproximadamente nove vezes no número de moradias produzidas com valores de até duzentos mil reais (Shimbo, 2010).

Observa-se um crescimento do crédito imobiliário e do número de unidades habitacionais produzidas (Rolnik, 2022). No ano de 2009, é lançado o MCMV. Desenvolvido por agentes públicos e privados como uma medida contracíclica em resposta à crise financeira iniciada nos Estados Unidos no final da década de 2000 (Alvarenga & Reschilian, 2018), o programa “transformou-se na política habitacional do país, baseado no modelo único de promoção de casa própria, acessada via mercado e crédito hipotecário” (Rolnik, 2019, p. 309). Voltado às classes de renda média/baixa, o programa seria gerido pela Caixa Econômica Federal e sua função seria fornecer subsídios para a obtenção de moradia própria (D’Amico, 2011). No entanto, a política habitacional do Brasil nesse período tem sido resultado da associação entre Estado e mercado. A chamada Habitação Social de Mercado é o produto gerado a partir da junção dos termos social e mercado que, até então, distinguam-se no cenário dos sistemas de financiamento. Se antes denominações como habitação popular, econômica ou social eram destinadas às classes mais baixas pelo Estado, nos últimos anos, tais termos têm sido usurpados pelo setor imobiliário com o intuito de caracterizar seu novo segmento de mercado (Shimbo, 2010). O fato de ter fomentado novas modalidades de financiamento a classes sociais mais baixas, juntamente com os robustos investimentos feitos para a construção de moradias demonstra o alcance obtido pelo MCMV, ainda que seja reiterada sua ineficiência em relação ao déficit habitacional do país, fator que distancia o programa de sua função social (Krause et al., 2013). Contudo, a implementação de iniciativas governamentais como o selo Procel Edifica, em 2003 (Lopes et al., 2024), e o Selo Casa Azul, em 2010 (Gonçalves et al., 2020), indica um esforço por parte do Estado para promover modelos de construção mais eficientes para um espaço urbano mais sustentável, alinhado à dinâmica econômica circular.

3 Economia circular e novas dinâmicas econômicas do século XXI

Segundo Jouni Korhonen, Antero Honkasalo e Jyri Seppälä (2018), a economia ecológica forneceu as principais bases teóricas e científicas para o desenvolvimento dos novos conceitos verificados na economia circular. Nesse sentido, os autores destacam trabalhos que tratam de temáticas aderentes à economia circular como ecoeficiência e ecologia industrial desenvolvidos na década de 2000, além de pesquisas sobre “o potencial macroeconômico dos fluxos cíclicos de materiais” (Korhonen et al., 2018, p. 38, tradução nossa) publicados entre as décadas de 1960 e 1990. No entanto, ainda que algumas dessas abordagens tenham contribuído de forma sensível para o campo da sustentabilidade, ressalta-se a dificuldade de se conectarem os conceitos da economia ecológica aos da economia circular devido à falta de clareza e compreensão sobre a economia ecológica em si. Ainda assim, é reforçada a importância da economia ecológica na construção do que se estabeleceu como economia circular. Sobre sua definição conceitual, trata-se de:

Um sistema econômico que substitui o conceito de fim de vida útil pela redução, alternativamente pela reutilização, reciclagem e recuperação de materiais nos processos de produção/distribuição e consumo. Opera em nível micro (produtos, empresas, consumidores), nível meso (parques ecoindustriais) e nível macro (cidade, região, nação e global), com o objetivo de alcançar o desenvolvimento sustentável, criando simultaneamente qualidade ambiental, prosperidade econômica e equidade social, em benefício das gerações atuais e futuras. É possibilitado por novos modelos de negócios e consumidores responsáveis (Kirchherr et al. 2017, p. 229, tradução nossa, parênteses dos autores).

No âmbito da construção civil, a adoção dos conceitos da economia circular tem sensível potencial para contribuir na otimização do gerenciamento de materiais e resíduos. O percentual de resíduos sólidos gerados pelo setor da construção corresponde a 70% na escala nacional (Benachio et al., 2020) e a 35% na escala global (Mercader-Moyano et al., 2022; Munaro & Tavares, 2022a). Mayara Munaro e Sergio Tavares (2022a, p. 66) destacam fatores políticos como essenciais para a implementação da economia circular, tais como a necessidade de criação de “instrumentos regulatórios, ações fiscais e uma política de governança integrada à agenda de desenvolvimentos sustentável”. Foi detectada, também, a necessidade de maior interesse no desenvolvimento de sistemas de informação integrados que possibilitem otimizar a gestão de materiais e o compartilhamento de dados relativos às fases de construção de empreendimentos, como *Building Information Modeling* (BIM) e *Building Material Passports* (BMP) (Benachio et al., 2020; Munaro & Tavares, 2022a). Munaro e Tavares (2022b), em seu levantamento para identificar e analisar as políticas públicas brasileiras relacionadas à adesão da economia circular pelo setor de construção civil, observam que a temática relativa ao gerenciamento de resíduos, através de leis federais, resoluções e planos de ação, possui maior recorrência nos documentos analisados. Adicionalmente, evidencia-se a importância da participação de profissionais do setor e da área de reciclagem assim como de consumidores e usuários no debate para a formulação de novos mecanismos regulatórios, visando a ampliação do alcance da economia circular dentro da indústria da construção no Brasil.

Além da economia circular, é importante destacar como as chamadas economia criativa e economia compartilhada também podem exercer papel fundamental na construção do espaço. Diante da demanda contínua de desenvolvimento econômico, é oportuno associar tal desenvolvimento a práticas ambiental e socialmente responsáveis. Nesse sentido, os conceitos de economia criativa e economia compartilhada têm ganhado protagonismo no século XXI (Hossain, 2020; Khussainova et al., 2024). Introduzido por John Howkins (2002), o conceito de economia criativa fundamentava-se na circulação de ativos e produtos criativos com valor econômico. Em 2009, o conceito ganhou força a partir da *United Nations Conference on Trade and Development* (UNCTAD), que definia a economia criativa como bens e serviços baseados na criatividade que impulsionam o crescimento econômico contribuindo para o avanço do desenvolvimento socioeconômico (Saptawan et al., 2024). A economia criativa representa um setor voltado à geração de valor a partir da inovação produtiva e da inclusão social, distinguindo-se não apenas pela capacidade de inovação e flexibilidade, mas também como estímulo e base para decisões econômicas racionais, promovendo o desenvolvimento de habilidades singulares em diferentes segmentos da sociedade (Khussainova et al., 2024). No âmbito das cidades, Christiano Toralles (2023) destaca como a transformação urbana desencadeada pela criação de espaços voltados à economia criativa e ao conhecimento pode, em áreas pouco consolidadas, alavancar seu desenvolvimento ou, em áreas já consolidadas, ampliar a oferta de infraestrutura. No Brasil, o estudo desenvolvido por João Luiz Figueiredo, Ana Flávia Machado, Mariangela Antigo, Sílvia Corrêa e Veranise Dubeux (2024) sobre a dinâmica de bairros com sensível presença de espaços criativos, nas cidades do Rio de Janeiro e Belo Horizonte, reforça a presença da especulação imobiliária como um aspecto conflituoso nas áreas analisadas. A implantação de novos empreendimentos comerciais voltados a atender a demanda econômica criativa poderia reforçar questões como a valorização da terra e de imóveis, fomentando a especulação imobiliária local, reproduzindo um padrão social excludente e distanciando-se da intenção inicial, responsável social e ambientalmente (Toralles, 2023).

Mokter Hossain (2020) e Bru Laín (2024) destacam a dificuldade de se estabelecer, objetivamente, o que é economia compartilhada devido à amplitude de contextos sociais, organizações e modelos de negócio em que ela pode ser aplicada. Ainda assim, conceitualmente, Pablo Muñoz e Boyd Cohen (2017, p. 21, tradução nossa, grifo dos autores) definem economia compartilhada como “*um sistema socioeconômico que viabiliza um conjunto intermediado de trocas de bens e serviços entre indivíduos e organizações, com o objetivo de aumentar a eficiência e a otimização de recursos subutilizados na sociedade*”. Sob a perspectiva de se tratar de um avanço da agenda neoliberal, a visão trazida por Laín (2024) sobre economia compartilhada destaca como o conceito, promovido a partir de uma ideia de maior conexão da sociedade aliada a um

crescimento econômico sustentável, pode ser transformado num campo de reprodução e progresso do capitalismo tradicional. Desse modo, a nova dinâmica econômica apenas dá continuidade ao acúmulo de poder nas mãos de grandes companhias digitais — como *Uber* e *Airbnb*, por exemplo — ao passo que precariza as relações de trabalho. Sobre a influência do *Airbnb* no espaço urbano, Rafael de Souza e Gisela Leonelli (2021a) abordam como sua prática estimula processos de especulação imobiliária e gentrificação nas áreas onde se localizam. Tal especulação ocorre em função da redução no número de imóveis disponíveis para locação de longa temporada. Sobre o processo de gentrificação, observa-se uma mudança no perfil da população residente por boa parte dos imóveis anunciados pelo *Airbnb* estarem situados em regiões turísticas. Essa dinâmica baseia-se na difusão das plataformas digitais e seu impacto na sociedade, responsável pela difusão de novos conceitos como o capitalismo de plataforma — observado como um desdobramento do modelo capitalista associado à comunidade conectada a essas plataformas — e, no espaço urbano, do chamado urbanismo de plataforma — produto dessa nova estrutura capitalista refletida na construção do espaço (Cruvinel, 2024).

Fernanda Gomide, Luís Bragança e Eloy Casagrande Junior (2024) destacam a necessidade de integração entre fatores técnicos e sociais para que as práticas circulares sejam inseridas na vida cotidiana, além de aspectos comportamentais e climáticos, evidenciando a importância de se levar em conta o contexto cultural específico de cada região para que o desenvolvimento sustentável seja alcançado. Nesse sentido, para a promoção dessas novas dinâmicas econômicas no espaço urbano, o papel das instituições de ensino na transformação das cidades é crucial. Em seu trabalho, Stefania De Medici, Patrizia Riganti e Serena Viola (2018) discutem o impacto positivo desencadeado pela implantação, a partir do fim da década de 1990, de uma faculdade na ilha de Ortígia, pertencente à cidade de Siracusa no sul da Itália. Tendo por objetivo a adesão aos conceitos da economia circular, de acordo com as autoras, é fundamental o envolvimento das esferas institucional, empresarial e educacional para a promoção de políticas públicas, o levantamento de recursos e a possibilidade de qualificação de profissionais para contribuir com a cultura local. No entanto, é importante salientar que, concomitante a essas novas dinâmicas econômicas, a atuação do mercado imobiliário se mantém e pode influenciar de forma negativa a maneira como o espaço é construído. Nesse sentido, como exposto por Greig Charnock, Thomas Purcell e Ramon Ribera-Fumaz (2014) em seu estudo sobre a implantação do projeto 22@Barcelona no distrito de Poblenou em Barcelona, ainda que sua proposta e discurso conceitual sugerissem o desenvolvimento de novos espaços que contemplassem aspectos tecnológicos e de inovação através de práticas econômicas sustentáveis em sua construção e, posteriormente, em seu uso, observou-se que o projeto atendeu aos interesses dos setores imobiliário e financeiro, reproduzindo a lógica de funcionamento da financeirização, afastando-se da construção de um espaço urbano mais democrático.

4 Financeirização

Acerca de seu modo de funcionamento, a financeirização estrutura-se a partir dos mecanismos de securitização aplicados por agentes financeiros (bancos e fundos de investimento, por exemplo). Segundo Fernando Pinheiro e José Savoia (2009), a securitização é um modelo de composição financeira que viabiliza a captação de recursos através da negociação de recebíveis futuros dentro do mercado presente. No Brasil, os desdobramentos dessa lógica no espaço urbano podem ser observados nos trabalhos empíricos desenvolvidos por Wagner Amorim (2015) e Daniela Alvarenga e Paulo Reschilian (2018) em cidades médias no interior dos estados do Paraná e de São Paulo, respectivamente. Os estudos, focados na produção de habitação social pelo MCMV, trazem dados quantitativos financeiros e de moradias que demonstram o impacto do capital na produção do espaço urbano nas cidades analisadas. Por intermédio de fundos de investimento, esse sistema tem sido praticado visando a obtenção de capitais através da emissão de títulos a serem adquiridos por investidores. Com relação aos métodos de financeirização adotados pelo mundo, Manuel Aalbers, Raquel Rolnik e Marieke Krijnen (2020) destacam a necessidade de se atentar para as diferenças existentes nas práticas adotadas por cada país. Apesar de haver pontos convergentes, nenhum processo é idêntico a outro. Somado a isso, os autores refutam a ótica binária trazida em certa literatura, que difere os processos de financeirização baseando-se apenas em aspectos econômicos do país (central ou periférico ao capitalismo), sem levar em consideração as singularidades regionais, sociais e institucionais que cada localidade possui.

No contexto de provisão de moradia pelo Estado, em contrapartida, ao recuo de políticas de bem-estar social até então praticadas em países centrais do capitalismo através de medidas como arrocho salarial e precarização das relações de trabalho (Klink & Souza, 2017), notou-se uma transformação no padrão das políticas habitacionais, que passaria a se apoiar na

implantação de mercados financeiros de habitação mais robustos dos quais poderiam participar setores, até aquele momento, alheios ao crédito imobiliário, no caso, as classes média e baixa (Rolnik, 2019). Entretanto, em relação ao mercado global de financeirização da habitação, Rolnik (2019) identifica, inadvertidamente de modo generalizado, características que os subdividem em três estruturas distintas de funcionamento: (1) sistemas hipotecários; (2) sistemas associativos de crédito imobiliário junto a subsídios do governo para compra de imóveis produzidos pelo mercado; e (3) sistemas de microfinanciamento. Embora muitos países desenvolvidos adotem mecanismos de financiamento com juros reduzidos ou subsídios a habitações com certificações ambientais, ou com elevado desempenho energético, no Brasil tais instrumentos ainda são restritos. O que evidencia a falta de engajamento do setor financeiro com a agenda ambiental, sobretudo às iniciativas alinhadas aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). Dentro do contexto brasileiro, observa-se a prevalência dos sistemas associativos de crédito. Contudo, faz-se necessária uma breve contextualização sobre alguns desdobramentos do processo de financeirização ocorrido em outras regiões da América Latina. A pesquisa desenvolvida por Lúcia Shimbo e Beatriz Rufino (2019) auxilia no embasamento dessa revisão por compilar análises que discutem os casos de Argentina, Chile e México, além do Brasil. De acordo com as autoras:

Na Argentina, um programa de crédito para habitação passa a contar cada vez mais, a partir de 2016, com créditos hipotecários indexados fortalecendo a aliança entre incorporadores imobiliários e setor financeiro. No Chile, as companhias de seguros aumentaram em 80% sua participação em investimentos imobiliários entre 2005 e 2014. No México, em 2011, houve a criação de um instrumento financeiro comercializado na Bolsa de Valores para investimentos imobiliários, especialmente, de escritórios, numa estrutura muito similar aos REITs (*real estate investment trust*) dos Estados Unidos (Shimbo & Rufino, 2019, p. 7, parênteses e grifos das autoras).

Retornando ao cenário brasileiro, atrelada à lógica dos sistemas associativos de crédito, Mario Schapiro e Saylon Pereira (2019) analisam a relação entre instituições estatais e privadas na provisão do financiamento de habitação. Fomentado pela instituição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), em 1997, esse instrumento introduziu novos mecanismos regulatórios e integrou corporações bancárias e mercados de capitalização dentro de um processo gradativo. Baseando-se em um modelo surgido nos Estados Unidos na década de 1970, o SFI buscou fortalecer o arcabouço jurídico relativo ao crédito, constituindo, portanto, uma base institucional fundamental para transformar negócios imobiliários em “*commodities* mobiliárias” (Schapiro & Pereira, 2019, p. 30, grifo dos autores). Bruno Barcella (2024) demonstra como a financeirização se difundiu por meio da tomada da terra através da securitização de dívidas habitacionais, desencadeando relações e regramentos, cada vez mais recorrentes e em diferentes níveis e escalas, entre os setores imobiliário e financeiro. Segundo o autor, sempre que há promoção e apropriação de rendas fundiárias, ou seja, em qualquer propriedade privada que esteja integrada ao mercado, é possível identificar conexões com o circuito de geração de renda. Tal noção corrobora a análise de Eudes Leopoldo, Alexandre Pereira e Luis Salinas (2024), que destacam a criação e atuação da Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil (ADIT), a qual conecta os setores de turismo e imobiliário no país. A relação entre os setores reproduz a lógica de segregação espacial, nesse caso, tendo empreendimentos turísticos como vetores, além da propriedade como ativo financeiro. Nesse sentido, ressalta-se a “transformação da cidade em uma plataforma de rentabilidade financeira por meio da securitização, representando a captura não apenas de eixos ou vetores específicos, mas de tudo o que foi ou está sendo produzido” (Barcella, 2024, p. 13). Sob essa ótica, as cidades tornam-se plataformas de rentabilidade financeira, atualizando a relação entre proprietários e produção, e reafirmando a lógica do rentismo, moldada dentro de aspectos contemporâneos. Desse modo, ao espacializar dados sobre financiamento de habitação no Brasil, Barcella (2024) sugere que o principal fator para que um imóvel seja financiado está relacionado ao seu desempenho no mercado imobiliário, à sua capacidade de ser negociado. Ou seja, quando o imóvel passa a reproduzir capital via financiamento, ele alimenta a lógica do capital portador de juros, abrindo caminho para a financeirização do processo. Igualmente inserido no cenário atual, o modelo de negócio empregado por plataformas como o *Airbnb* influencia a dinâmica urbana e habitacional e pode ser discutido, também, como um agente promotor da financeirização do espaço. Jaime Jover e Agustín Cocola-Gant (2023), em seu trabalho sobre as cidades de Lisboa e Porto, em Portugal, demonstram que o *Airbnb* opera como um mecanismo de financeirização ao converter unidades habitacionais em ativos orientados à geração de renda. Nessa perspectiva, a profissionalização da gestão de imóveis na região tem contribuído para atrair investidores nacionais e estrangeiros, favorecendo a aquisição de imóveis destinados, exclusivamente, à locação de curta temporada. Esse processo, sustentado por reformas estatais e incentivos fiscais, intensifica a alocação de capital no setor habitacional e estimula a transformação da moradia em instrumento de acumulação.

5 A coexistência na construção do espaço urbano

Ao se analisar o panorama atual brasileiro, ainda se verifica a ausência de propostas robustas por parte do Estado para implementação de uma agenda econômica circular massiva no país, aderente às demandas do século XXI. O que pode ser observado são ações e iniciativas isoladas, em pequena escala, de empresas e companhias buscando iniciar a transição do modelo linear para o modelo circular de produção. Diante desse tipo de cenário, a participação de bancos e instituições financeiras como agentes financiadores pode ser compreendido como um caminho natural para a operacionalização e fluxo de caixa de empresas que buscam aderir ao modelo econômico circular, como sugere a *European Environment Agency* (EEA) em seu relatório sobre Economia Circular (2017). No entanto, no Brasil, tal aspecto merece atenção. Como observado, a agência sugere a venda, por parte dos bancos, de recebíveis futuros à acionistas como forma de financiamento de modelos de negócios circulares. Tal modelo implica a mesma lógica de financeirização discutida ao longo da presente análise. De acordo com a EEA:

Uma solução chave para melhorar o acesso ao financiamento para empresas circulares é fazer parcerias com bancos dispostos a assumir riscos e fornecer serviços, como *factoring* ou *reverse factoring*. *Factoring* envolve uma empresa vender suas contas a receber para instituições financeiras ou financiadores que antecipam uma quantia de dinheiro aos fornecedores para reduzir o risco do cliente e a pressão sobre o fluxo de caixa. Em troca, as instituições financeiras recebem receitas dos pagamentos periódicos feitos pela base de clientes. *Reverse factoring* implica que as instituições financeiras paguem uma grande quantia de dinheiro aos fornecedores dos prestadores de serviços para cobrir os custos de insumos e materiais, reduzindo ainda mais os impactos no fluxo de caixa. Enquanto isso, os prestadores de serviços reembolsam as instituições financeiras em parcelas com baixos custos de financiamento (EEA, 2017, p. 28, tradução e grifos nossos).

Com relação à conexão entre financeirização e economia compartilhada e sua influência no espaço urbano, a atuação do *Airbnb* demanda cuidado. A revisão desenvolvida por Souza e Leonelli (2021a) sobre o impacto da empresa em cidades de países como Austrália, Canadá e Estados Unidos mostra que grande parte do portfólio de imóveis da plataforma pertence a uma pequena parcela de proprietários. Em Nova York, por exemplo, 13% dos anfitriões de imóveis detêm 40% do número total de imóveis alugados pela plataforma na cidade. No Brasil, conforme Souza e Leonelli (2021b), a legislação referente à regulamentação do *Airbnb* se mostra insuficiente por dar maior enfoque ao seu impacto no mercado de hospedagens, não se atentando aos desdobramentos observados no mercado de habitação. Abordando os potenciais conflitos entre a atuação do *Airbnb* e o mercado tradicional de aluguéis, observa-se que a legislação vigente pode não contemplar integralmente as especificidades do território que busca regular, especialmente no que diz respeito às tensões com o setor de locação de imóveis e aos processos de gentrificação. É relevante destacar que, nesses dois tipos de impacto, os grupos afetados são amplos e não facilmente identificáveis como agentes na classificação dos interesses envolvidos na dinâmica do *Airbnb*. Desse modo, cabe ao Estado reconhecer o *Airbnb* como um mercado propriamente dito e atuar em sua regulação não apenas para assegurar condições equitativas de concorrência com o setor hoteleiro tradicional, mas, sobretudo, para conter transformações indesejadas no tecido urbano e social, preservar a oferta de moradia permanente, evitar a gentrificação e garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade (Souza & Leonelli, 2021b).

Ao encontro disso, enfatiza-se a flexibilização de regramentos propostos no Plano Diretor de São Paulo, aprovado em 2014. Apesar de se observar a proposição de medidas socialmente inclusivas presentes no Plano, ressaltam-se as pressões às quais foram submetidos alguns tópicos do texto por conta do interesse do mercado imobiliário, desvirtuando o propósito inicial de se construir uma cidade mais democrática (Back et al., 2021). É a partir desse período que se observa o aumento da construção de apartamentos do tipo estúdio em São Paulo. Tais unidades foram construídas, parcialmente, com subsídios públicos provenientes de dispositivos legais presentes no Plano Diretor. A princípio, o tipo de unidade a ser construída deveria atender a camadas sociais mais baixas, visando reduzir o déficit habitacional da cidade. Para coibir a proliferação dessa tipologia habitacional, a prefeitura criou alguns regramentos buscando restringir a compra e venda desses imóveis, assim como sua locação, a partir de parâmetros relacionados à renda e tempo de locação (Toledo & Ferraz, 2025). Diante do panorama restritivo de comercialização desse tipo de imóvel pelo mercado imobiliário, dentro dos ramos imobiliário e de construção civil, o lançamento da *startup* Luggo, em 2018 pela construtora MRV, descreve um novo modelo financeirizado de morar através da

locação de imóveis (Corrêa & Barros, 2021). A construtora é responsável pelo desenvolvimento do projeto e por sua construção, associando-se a fundos de investimento e, juntamente com esses fundos, explora financeiramente o empreendimento por meio do recebimento de aluguel. Esse modelo de negócio poderia indicar uma medida antecipada do mercado imobiliário frente ao fortalecimento do arcabouço jurídico referente à impossibilidade de compra (por investidores para geração de dividendos devido ao não enquadramento de sua faixa de renda) e utilização de verba pública, teoricamente, para construção de habitações de interesse social, para a construção de imóveis voltados ao mercado imobiliário tradicional como ocorrido na cidade de São Paulo.

6 Considerações finais

Foi possível observar aspectos positivos e outros potencialmente negativos e que exigem atenção em relação à financeirização e às novas dinâmicas econômicas. A adesão da economia circular pelo setor da construção civil, por exemplo, pode impactar positivamente o gerenciamento de materiais e resíduos, otimizando os processos de compra, uso e descarte. Nesse sentido, destaca-se a necessidade de aprimoramento e ampliação da abrangência das legislações sobre economia circular dentro da construção civil no Brasil, dando força jurídica aos regramentos que a englobam, criando incentivos que possibilitem sua adoção por parte de empresas do setor. No âmbito das empresas, verifica-se a necessidade de otimizar os processos de gestão da construção, ampliando a integração entre as etapas da obra, os profissionais envolvidos e os recursos utilizados através da combinação de sistemas de informação e compartilhamento de dados. Com relação à economia compartilhada e à economia criativa, no entanto, sua implementação no Brasil sugere a reprodução de um espaço urbano segregado em função da manutenção da especulação imobiliária, desencadeada pela valorização da terra e pelo aumento no preço de venda e aluguel de imóveis. Assim, ao observar a concomitância dos conceitos discutidos pelo presente trabalho e seus desdobramentos no contexto brasileiro, dentro de um cenário de promoção da continuidade da agenda neoliberal, a pesquisa sugere que a economia circular poderia ser uma ferramenta inserida na dinâmica da financeirização, adotada por empresas do setor de construção civil como capital de discurso sustentável, para promoção e construção de empreendimentos que se utilizam da economia compartilhada e da economia criativa para reproduzir a lógica da financeirização em sua dinâmica de funcionamento e produção do espaço no Brasil.

A análise integrada das dinâmicas urbanas contemporâneas sugere que modelos econômicos emergentes, ainda que sustentados por discursos de sustentabilidade, colaboração e inovação, não estão dissociados das estruturas que historicamente organizam a produção desigual das cidades. A incorporação de práticas circulares, criativas ou compartilhadas pode, em alguns contextos, ampliar a eficiência no uso de recursos e estimular arranjos culturais e produtivos mais diversos. No entanto, também pode reforçar mecanismos de valorização imobiliária, aprofundar assimetrias e reconfigurar disputas territoriais sob novas formas. Essa ambiguidade revela que as transformações urbanas dependem menos da adoção isolada de novos modelos econômicos e mais de sua articulação com estruturas institucionais, políticas públicas e interesses voltados à orientação do desenvolvimento urbano. A compreensão desse processo exige atenção às práticas de agentes distintos, às formas de regulação, às interlocuções entre saberes e às múltiplas escalas de conflito que permeiam a produção do espaço. Assim, uma leitura crítica das interações entre financeirização, inovação econômica e sustentabilidade contribui para identificar limites e possibilidades de projetos urbanos que buscam enfrentar desigualdades históricas e promover cidades mais justas e democráticas.

Referências

- Aalbers, M.B. (2019). Financialization. In Richardson, D., Castree, N., Goodchild, M. F., Kobayashi, A. L., & Marston, R. (Eds). *The International Encyclopedia of Geography: People, the Earth, Environment, and Technology*. Wiley. <https://doi.org/10.1002/9781118786352.wbieg0598.pub2>
- Aalbers, M. B., Rolnik, R., & Krijnen, M. (2020). The financialization of housing in capitalism's peripheries. *Housing Policy Debate*, 30(4), 481-485. <https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1783812>

- Alvarenga, D. D. N. & Reschilian, P. R. (2018). Financeirização da moradia e segregação socioespacial: Minha Casa, Minha Vida em São José dos Campos, Taubaté e Jacareí/SP. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 10(3), 473-484. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.010.003.AO01>
- Amorim, W. V. (2015). A produção da habitação social de mercado nas cidades médias de Londrina/PR e Maringá/PR. *Espaço Aberto*, 5(1), 95-119. <https://doi.org/10.36403/espacoaberto.2015.2526>
- Back, A. G., Di Giulio, G. M., & Malheiros, T. F. (2021). Plano Diretor estratégico de São Paulo e os desafios para a transformação urbana sustentável. *Sustainability in debate*, 12(3), 233-253. <https://doi.org/10.18472/SustDeb.v12n1.2021.40197>
- Barcella, B. L. S. (2024). A captura do espaço e do território pelas finanças via securitização da habitação no Brasil. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 16, e20220041. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.016.e20220041>
- Benachio, G. L. F.; Freitas, M. D. C. D.; Tavares, S. F. (2020). Circular economy in the construction industry: A systematic literature review. *Journal of cleaner production*, 260, 121046. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2020.121046>
- Charnock, G.; Purcell, T. F.; Ribera-Fumaz, R. (2014). City of Rents: The limits to the Barcelona model of urban competitiveness. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(1), 198-217. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12103>
- Corrêa, B. R.; Barros, S. F. S. (2021). Trajetórias econômicas e espaciais do grupo MRV: reescalonamento e produção do espaço. *Sociedade e Território*, 33(3), 7-25. <https://doi.org/10.21680/2177-8396.2021v33n3ID24419>
- Cruvinel, A. C. F. (2024). Airbnb como urbanismo de plataforma: aspectos gerais e caminhos para uma abordagem multiescalar. *PosFAUUSP*, 31(58), e214821. <https://doi.org/10.11606/issn.2317-2762.posfauusp.2024.214821>
- D'Amico, F. (2011). O Programa Minha Casa, Minha Vida e a Caixa Econômica Federal. In *O Desenvolvimento Econômico Brasileiro e a Caixa – Trabalhos premiados*. (pp. 33–54). Centro Celso Furtado. https://www.centrocelsofurtado.org.br/arquivos/image/201111291655290.LivroCAIXA_T_0.pdf#page=33
- De Medici, S., Riganti, P., & Viola, S. (2018). Circular economy and the role of universities in urban regeneration: the case of Ortigia, Syracuse. *Sustainability*, 10(11), 4305. <https://doi.org/10.3390/su10114305>
- European Environment Agency (EEA). (2017). *Circular by Design: Products in the Circular Economy*. European Environment Agency Report. <https://www.eea.europa.eu/en/analysis/publications/circular-by-design>
- Faoro, R. (2001). *Os donos do poder: formação do patronato político brasileiro* (3ª ed.). Globo.
- Figueiredo, J. L. D., Machado, A. F., Antigo, M. F., Corrêa, S. B., & Dubeux, V. J. (2024). Creative dynamics in districts of large Brazilian metropolises: Botafogo (RJ) and Santa Tereza (BH). *Cidades. Comunidades e Territórios*, (48), 96–114. <https://journals.openedition.org/cidades/8932>
- Freitas, C. A. O. (2023). Reestruturação imobiliária: um conceito da urbanização capitalista. *Cadernos Metrópole*, 25(57), 687–711. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2023-5714>
- Gaffney, C. (2010). Mega-events and socio-spatial dynamics in Rio de Janeiro, 1919-2016. *Journal of latin american geography*, 9(1), 7–29. <https://doi.org/10.1353/laq.0.0068>
- Ghazi, E. L., & Goede, M. (2017). Creative economy assessment: a case study of Kish Island. *International Journal of Social Economics*, 44(12), 1940–1956. <https://doi.org/10.1108/IJSE-05-2016-0141>

Gomide, F. P. D. B.; Bragança, L.; Casagrande Junior, E. F. (2024). How Can the Circular Economy Contribute to Resolving Social Housing Challenges? *Applied System Innovation*, 7(2), 21. <https://doi.org/10.3390/asi7020021>

Gonçalves, D. K. O., Masiero, E., Bragança, L., & Kakuda, F. M. (2020). Qualitative and quantitative assessment of urban sustainability in Social Housing Using the Casa Azul Label and SBTool Urban in Brazil. *Applied Sciences*, 10(18), 6246. <https://doi.org/10.3390/app10186246>

Harvey, D. (2014). *Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*. Martins Fontes.

Hossain, M. (2020). Sharing economy: A comprehensive literature review. *International Journal of Hospitality Management*, 87, 102470. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2020.102470>

Howkins, J. (2002). *The creative economy: How people make money from ideas*. Penguin.

Jover, J., & Cocola-Gant, A. (2023). The political economy of housing investment in the short-term rental market: Insights from urban Portugal. *Antipode*, 55(1), 134–155. <https://doi.org/10.1111/anti.12881>

Khussainova, Z., Kankulov, M., Petrova, M., Assanova, M., Zhartay, Z., Atabayeva, A., & Bektleyeva, D. (2024). The potential of youth and older people's inclusion in the sustainable development of the creative economy. *Sustainability*, 16(10), 4095. <https://doi.org/10.3390/su16104095>

Kirchherr, J., Reike, D., & Hekkert, M. (2017). Conceptualizing the circular economy: An analysis of 114 definitions. *Resources, conservation and recycling*, 127, 221–232. <https://doi.org/10.1016/j.resconrec.2017.09.005>

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

Korhonen, J., Honkasalo, A., & Seppälä, J. (2018). Circular economy: the concept and its limitations. *Ecological economics*, 143, 37–46. <https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2017.06.041>

Krause, C., Balbim, R., & Lima Neto, V. C. (2013). Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento: Onde fica política habitacional? Ipea. (No. 1853). Texto para discussão. <https://repositorio.ipea.gov.br/server/api/core/bitstreams/ed9afa62-ebe5-44d6-b5ab-f63e0805faad/content>

Laín, B. (2024). Addressing the Sharing Economy - Some (Potential) Inconsistencies of Its Emancipatory Defense. *Philosophies*, 9(6), 180. <https://doi.org/10.3390/philosophies9060180>

Leitão, A. (2015). Economia circular: uma nova filosofia de gestão para o séc. XXI. *Portuguese Journal of Finance, Management and Accounting*, 1(2), 149–171. URL: <http://u3isjournal.isvouga.pt/index.php/PJFMA/article/view/114/52>

Leopoldo, E., Pereira, A. Q., & Salinas, L. (2024). Producción y financierización de complejos inmobiliario-turísticos en el Sur Global: Nuevos negocios y estrategias en el Nordeste brasileño y el Caribe mexicano. *Revista de Geografía Norte Grande*, (89), 1–20. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022024000300009>

Lopes, W. S. D., Barreto, D., & Flores-Colen, I. (2024). Improvement in the Energy Efficiency Label level–PBE Edifica: Case Study of the Community Library of the Federal University of São Carlos (UFSCar) - São Paulo-Brazil. *Procedia Structural Integrity*, 55, 151–159. <https://doi.org/10.1016/j.prostr.2024.02.020>

Marconi, M. A., & Lakatos, E. M. (2003). *Fundamentos de Metodologia Científica* (5ª ed.). Atlas.

Maricato, E. (2000). As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: Planejamento urbano no Brasil. In O. Arantes, C. Vainer, & E. Maricato (Eds.). *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. (pp. 121–192). Vozes.

Maricato, E. (2015). *Para entender a crise urbana*. Expressão Popular.

- Marques, E. C., & Bichir, R. M. (2003). Estado e empreiteiras II: permeabilidade e políticas urbanas em São Paulo (1978-98). *Dados*, 46(1), 39–74. <https://doi.org/10.1590/S0011-52582003000100002>
- Marques, E. C. (1999). Estado e empreiteiras na comunidade de políticas urbanas no Rio de Janeiro. *Dados*, 42(2), 341–385. <https://doi.org/10.1590/S0011-52581999000200005>
- Mercader-Moyano, P., López-López, J., & Camporeale, P. E. (2022). An environmental construction and demolition waste management model to trigger post-pandemic economic recovery towards a circular economy: The Mexican and Spanish cases. In S. S. Muthu (Ed.). *Environmental footprints of recycled products* (pp. 83–135). Springer Nature Singapore. https://doi.org/10.1007/978-981-16-8426-5_4
- Munaro, M. R., & Tavares, S. F. (2022a). A economia circular na construção civil: principais barreiras e oportunidades para a transição do setor. *Revista Tecnologia e Sociedade*, 18(53), 54–71. DOI: [10.3895/rtts.v18n53.15726](https://doi.org/10.3895/rtts.v18n53.15726)
- Munaro, M. R., & Tavares, S. F. (2022b). Analysis of Brazilian public policies related to the implementation of circular economy in civil construction. *Ambiente Construído*, 22(2), 129–142. <https://doi.org/10.1590/s1678-86212022000200597>
- Muñoz, P., & Cohen, B. (2017). Mapping out the sharing economy: A configurational approach to sharing business modeling. *Technological forecasting and social change*, 125, 21–37. <http://dx.doi.org/10.1016/j.techfore.2017.03.035>
- Pinheiro, F. A. P., & Savoia, J. R. F. (2009). Securitização de Recebíveis-Análise dos Riscos Inerentes. *Revista Brasileira de Finanças*, 7(3), 305–326. <https://www.redalyc.org/pdf/3058/305824925002.pdf>
- Pratt, A. C. (2022). Toward circular governance in the culture and creative economy: Learning the lessons from the circular economy and environment. *City, Culture and Society*, 29, 100450. <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2022.100450>
- Rolnik, R. (2006). A construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país: avanços e desafios. *Cadernos ipea: Políticas Sociais - acompanhamento e análise*, 12, 199–210. <https://repositorio.ipea.gov.br/items/21f61218-8484-46e7-ae3a-80214d4d9753>
- Rolnik, R. (2019). *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças* (2ª ed.). Boitempo Editorial.
- Rolnik, R. (2022). *São Paulo: planejamento da desigualdade*. Fósforo.
- Rufino, M. B. C., Ferrara, L. N., & Shimbo, L. Z. (2018). Imobiliário-Infraestrutura na cidade do século XXI: desafios para uma crítica contra-hegemônica. *Risco Revista De Pesquisa Em Arquitetura E Urbanismo (Online)*, 16(3), 84–101. <https://doi.org/10.11606/issn.1984-4506.v16i3p84-1011>
- Santos, M. (1993). *A urbanização brasileira* (1ª ed.). Hucitec.
- Sanfelici, D. (2013). Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. *EURE (Santiago)*, 39(118), 27–46. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612013000300002>
- Saptawan, A., Ermanovida, Putri, A. U., & Santoso, A. D. (2024). The creative economy in the hand of local government: Fragmentation, overlapping meaning, and the absence of intermediary group. *Journal of Governance & Regulation*, 13(2), 50–58. <https://doi.org/10.22495/jgrv13i2art4>
- Schapiro, M. G., & Pereira, S. A. (2019). Um palacete assobradado: A coexistência entre organizações estatais e instituições de mercado no financiamento habitacional brasileiro. *Revista Direito GV*, 15(3), e1936. <https://doi.org/10.1590/2317-6172201936>

Schröder, P., Albaladejo, M., Ribas, P. A., MacEwen, M., & Tilkanen, J. (2020). *The circular economy in Latin America and the Caribbean*. The Royal Institute of International Affairs. https://www.unido.org/sites/default/files/files/2020-09/circular_economy_lac.pdf

Shimbo, L. (2010). Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. [Tese de doutorado, Universidade de São Paulo]. Teses USP. <https://doi.org/10.11606/T.18.2010.tde-04082010-100137>

Shimbo, L., & Rufino, B. (2019). Financeirização do espaço urbano na América Latina: teoria, processos e desafios para construção de uma agenda de pesquisa. In L. Shimbo, & Rufino, B. (Eds.). *Financeirização e estudos urbanos na América Latina* (pp. 7–25). Letra Capital.

Silva, M. L. D., & Rodrigues, J. C. (2023). Níveis urbanos e financeirização: síntese possível? *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 15, e20220205. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.015.e20220205>

Souza, R. B. D., & Leonelli, G. C. V. (2021a). Airbnb no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 13, e20200400. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.e20200400>

Souza, R. B. D., & Leonelli, G. C. V. (2021b). Como as cidades brasileiras estão lidando com o Airbnb? Colocando a regulação em perspectiva. *Revista de Direito da Cidade*, 13(1), 486–514. <https://doi.org/10.12957/rdc.2021.45740>

Toledo, J. R., & Ferraz, A. (2025, 12 de junho). Podcast UOL Prime 74: Por que studios ‘populares’ em SP viraram mico. [Vídeo]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=sJE87snHV5c>

Toralles, C. P. (2023). Relationships Between Walkable Urban Environments and the Creative and Knowledge Economies A review regarding impacts on contemporary city development. *International review for spatial planning and sustainable development*, 11(1), 104–121. http://dx.doi.org/10.14246/irspsd.11.1_104

Vainer, C. (2011). Cidade de exceção: reflexões a partir do Rio de Janeiro. In XIV Encontro Nacional da ANPUR. (pp. 1–14). Rio de Janeiro, Brasil. <https://anpur.org.br/anaais-do-xiv-ena/>

Vainer, C. (2000). Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. In O. Arantes, C. Vainer, & E. Maricato (Eds.). *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. (pp. 75–103). Vozes.

Villaça, F. (1995). A crise do planejamento urbano. *São Paulo em Perspectiva*, 9(2), 45-51. https://produtos.seade.gov.br/produtos/spp/v09n02/v09n02_07.pdf

Villaça, F. (2015). Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In C. Deák, & S. R. Schiffer (Eds.). *O processo de urbanização no Brasil* (2ª ed.). (pp. 169–244). Edusp.

Volpato, G. L. (2019). Bases teóricas para redação científica: por que seu artigo foi negado (1ª ed.). Cultura Acadêmica.

Zhu, X., & Liu, K. (2021). A systematic review and future directions of the sharing economy: business models, operational insights and environment-based utilities. *Journal of cleaner production*, 290, 125209. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2020.125209>