SciELO Preprints

Estado da publicação: O preprint foi publicado em outro meio.
DOI do preprint publicado: https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geousp.2026.238225

Fundos de investimento imobiliários em redes de varejo: as relações entre financeirização da propriedade imobiliária, capitalismo de plataforma e restruturação geográfica da acumulação capitalista

Laércio Monteiro Júnior

https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

Submetido em: 2026-09-02
Postado em: 2026-09-02 (versão 1)
(AAAA-MM-DD)

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

Fundos de investimento imobiliários em redes de varejo: as relações entre financeirização da propriedade imobiliária, capitalismo de plataforma e restruturação geográfica da acumulação capitalista

Real estate investment trusts in retail chains: relations among real estate financialization, platform capitalism, and the geographical restructuring of capital accumulation

Fonds d'investissement immobilier dans les chaînes de distribution : relations entre financiarisation de l'immobilier, capitalisme de plateforme et restructuration géographique de l'accumulation capitaliste

Laércio Monteiro Júnior
Universidade de São Paulo, São Paulo, SP, Brasil.
https://orcid.org/0000-0001-5515-4312
aercio.monteiro@usp.br

URL: https://revistas.usp.br/geousp/pt_BR/article/view/238225

Recebido em: 09-03-2026
Aprovado em: 12-06-2026

Editora do artigo: Marina Regitz Montenegro

Resumo

O artigo apresenta as relações entre a financeirização da propriedade imobiliária no Brasil, o surgimento do capitalismo de plataforma e a restruturação das redes de comércio varejistas. Baseado em dados de 2012 a 2022 sobre o crescimento do e-commerce e a expansão da presença de imóveis alugados a redes de varejo no patrimônio dos fundos imobiliários, o artigo demonstra o papel instrumental destes fundos para a desmobilização do capital fixo investido em imóveis e sua aplicação em novas tecnologias. Além disso, o texto discute o papel da socialização e autonomização do capital e das novas geografias de extração de mais-valor baseadas em rendas, fenômeno que caracteriza tanto a financeirização das propriedades imobiliárias como as plataformas de varejo. Por meio deste

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

processo, argumenta-se, as práticas e as necessidades do setor financeiro permitem uma ampliação da escala de atuação, tanto das redes de varejo como da gestão de imóveis comerciais no Brasil.
Palavras-chave: Fundos de investimento imobiliário; financeirização; capitalismo de plataformas; redes de comércio varejista; reestruturação produtiva.

Abstract

This article presents the relationships between the financialization of real estate in Brazil, the emergence of platform capitalism, and the restructuring of retail chains. Based on data from 2012 to 2022 on the growth of e-commerce and the expansion of properties leased to retail chains in the assets of real estate funds, the article demonstrates the instrumental role of these funds in the demobilization of fixed capital invested in real estate and its application in new technologies. In addition, the text discusses the role of the socialization and autonomization of capital and the new geographies of surplus value extraction based on rents, a phenomenon that characterizes both the financialization of real estate and retail platforms. Through this process, it is argued, the practices and needs of the financial sector allow for an expansion of the scale of operation of both retail chains and commercial property management in Brazil.
Keywords: Real estate investment funds; financialization; platform capitalism; retail chains; productive restructuring.

Resumen

Este artículo presenta las relaciones entre la financiarización del sector inmobiliario en Brasil, el surgimiento del capitalismo de plataforma y la reestructuración de las cadenas minoristas. Con base en datos de 2012 a 2022 sobre el crecimiento del comercio electrónico y la expansión de la presencia de propiedades arrendadas a cadenas minoristas en los activos de los fondos inmobiliarios, el artículo demuestra el papel instrumental de estos fondos en la desmovilización del capital fijo invertido en bienes raíces y su aplicación en nuevas tecnologías. Además, el texto analiza el papel de la socialización y autonomización del capital y las nuevas geografías de extracción de plusvalía basadas en rentas, un fenómeno que caracteriza tanto la financiarización del sector inmobiliario como las plataformas minoristas. Mediante este proceso, se argumenta, las prácticas y necesidades del sector financiero permiten una expansión de la escala de operación tanto de las cadenas minoristas como de la gestión de propiedades comerciales en Brasil.
Palabras-clave: Fondos de inversión inmobiliaria; financiarización; capitalismo de plataforma; cadenas menoristas; reestructuración productiva.

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

Résumé

Cet article présente les relations entre la financiarisation de l'immobilier au Brésil, l'émergence du capitalisme de plateforme et la restructuration des chaînes de distribution. À partir d'informations recueillies entre 2012 et 2022 sur la croissance du commerce électronique et l'expansion de la présence de biens loués à des chaînes de distribution dans les actifs des fonds immobiliers, l'article démontre le rôle déterminant de ces fonds dans la démobilisation du capital fixe investi dans l'immobilier et son application aux nouvelles technologies. De plus, le texte aborde le rôle de la socialisation et de l'autonomisation du capital, ainsi que les nouvelles géographies de l'extraction de plus-value basée sur les rentes, un phénomène qui caractérise à la fois la financiarisation de l'immobilier et les plateformes de distribution. Grâce à ce processus, les pratiques et les besoins du secteur financier permettent une expansion de l'échelle d'activité des chaînes de distribution et de la gestion immobilière commerciale au Brésil.

Mots-clés : Fonds d'investissement immobilier ; financiarisation ; capitalisme de plateforme ; réseaux de commerce de détail ; restructuration productive.

1. Introdução

O artigo em tela apresenta um estudo sobre o desenvolvimento dos fundos de investimento imobiliários no Brasil durante o decênio 2012-2022 e a expansão da área de atuação destes instrumentos financeiros no território nacional, estabelecendo uma relação entre esse processo e o atual estágio do modo de produção capitalista, em que as relações fundantes de produção e circulação do valor se encontram, em alguma medida, submetidas à financeirização. O objeto de pesquisa são os fundos que investem em imóveis de redes de comércio varejista, demonstrando a relação entre o crescimento destes imóveis no patrimônio dos fundos imobiliários e a expansão do comércio de varejo digital, a qual, como veremos, também é produto da reestruturação produtiva do setor, que espelha um reescalonamento geográfico da atividade, resultando na redução do número de lojas físicas em favor do desenvolvimento de plataformas digitais e seus aplicativos de compras.

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

Além dos desenvolvimentos tecnológicos específicos verificados nas últimas décadas, esse fenômeno precisa ser entendido no bojo da financeirização da economia (Auvray et al., 2024; Braga, 2000; Braga et al., 2017; Chesnais, 2016; Durand, 2017; Lapavitsas, 2013, Prado 2024a, 2024b) e do desenvolvimento do capitalismo de plataforma (Brandão, 2024; Graber; König, 2020; Kenney, Zysman, 2016; 2019; Kenney, Zysman, Bearson, 2020; Scholz, 2017; Srnicek, 2017, Zuboff, 2015). Ambos os processos são explicados como resultado lógico e histórico das tendências de desenvolvimento do modo de produção capitalista (Harvey 1982; Marx, 2015; 2016; 2017; Smith, Butovsky, Watterton, 2021; Sotiropoulos, Milios, Lapatsioras, 2013). Do mesmo modo, se o crescimento dos fundos imobiliários em anos recentes são um efeito da autonomização e da centralização do capital (Chesnais, 2016; Grespan, 2019; Prado, 2021; Smith, Butovsky, Watterton, 2021; Sotiropoulos, Milios, Lapatsioras, 2013), este artigo pretende demonstrar o vínculo instrumental entre a expansão dos fundos imobiliários e a financeirização das empresas de comércio varejista.

Nessa perspectiva, o trabalho dialoga com a produção da geografia brasileira que compreende a financeirização como um processo indissociável das formas de uso do território, operando por meio de redes, objetos técnicos e agentes corporativos que configuram o meio técnico-científico-informacional (Santos, 1996; Santos; Silveira, 2001; Arroyo, 2006; Contel, 2006; 2009; 2020; Sanfelici, 2013; Zarino, 2025). Longe de constituir um movimento abstrato e homogêneo, a financeirização se materializa de maneira seletiva, incidindo de forma diferenciada sobre a rede urbana e contribuindo para a redefinição das centralidades e das tipologias imobiliárias.

Do ponto de vista metodológico, este estudo busca compreender de que maneira os fundos de investimento imobiliário espacializam sua atuação no território brasileiro, com especial atenção às estratégias territoriais dos gestores de ativos. Para tanto, a análise se baseia em dados disponibilizados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial os relatórios trimestrais obrigatórios dos fundos, que fornecem informações padronizadas sobre a composição de seus portfólios imobiliários.

O recorte empírico adotado corresponde aos fundos integrantes do índice IFIX da B3, principal referência de desempenho do mercado de fundos imobiliários no Brasil. A escolha desse universo permite acompanhar, ao longo do tempo, os movimentos de alocação do capital tanto em territórios já consolidados quanto em novas frentes de investimento. A análise cobre o período entre 2012 — início da série histórica do índice — e 2022, momento de consolidação do processo de financeirização do mercado imobiliário brasileiro.

Os dados coletados foram organizados e sistematizados de forma a permitir a análise da distribuição territorial dos ativos imobiliários e sua relação com a rede urbana, o que nos leva a apreender os fundos imobiliários como agentes que participam ativamente da produção e reconfiguração do espaço, articulando fluxos de capital a formas concretas de uso do território.

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

1. Financeirização como desenvolvimento das relações capitalistas de produção

Iniciando o artigo, são fundamentais alguns apontamentos sobre a questão da *financeirização*, categoria que expressa uma modificação na dinâmica do modo de produção capitalista e de seu regime de acumulação, alcançando, inclusive, a esfera da reprodução social. Como afirma Zwan (2014), tal processo denota uma mudança significativa no papel das finanças frente ao restante dos setores econômicos, uma vez que, agora, as finanças deixam de ser compreendidas por sua função tradicional de suporte para a acumulação na esfera produtiva e passam a estabelecer maior autonomia e crescente centralidade frente aos demais setores.

Em nossa visão, a financeirização não deve ser vista como uma relação conjuntural, mas como um *desenvolvimento orgânico das relações capitalistas* (Prado, 2021, 2024a; Smith, Butovsky, Watterton, 2021, Sotiropoulos, Milios, Lapatsioras, 2013), um processo social decorrente das determinações do processo de valorização do valor (Grespan, 2019; Marx, 2015). Tais determinações significam que a acumulação tem um fim em si próprio, envolvendo tanto a subsunção do trabalho ao capital, incluindo aqui a personificação dos agentes econômicos como "agentes do capital", quanto a subsunção da ciência e da técnica, pautadas pelas condições objetivas de valorização do valor. Como discute Prado (2024a), o conceito de financeirização representa um *entrelaçamento contraditório entre o capital industrial e o capital de financiamento*, que deixa de se estruturar "entre unidades de capital externos entre si, para acontecer em grandes unidades empresariais" (Prado, 2024a), num processo que internaliza a supervisão externa do segundo sobre o primeiro.

Chesnais (2016) observa que o *alto grau de socialização e centralização do capital global*, em suas três formas (capital-dinheiro, capital-mercadoria, capital produtivo), constitui a base da financeirização. Com isso, diversos processos econômicos se desenvolvem como consequência dessa socialização do capital, com um pequeno grupo de agentes centralizando uma enorme massa de capital em algumas empresas financeiras, industriais e comerciais, destacando-se: (1) a primazia do *capital como propriedade* sobre os *capitais funcionantes* na economia; (2) a formação de monopólios e oligopólios globais permitem direcionar a estrutura de produção e de controle do capital para a *apropriação de mais-valia*, o que é distinto da *criação de mais-valia*; (3) a mesma centralização do capital direciona uma *restruturação na organização* dos grandes conglomerados financeiros, que além de expandir sua escala de atuação se especializam na apropriação de empresas mais fracas; (4) a descompartimentação do sistema financeiro *pari passu* à expansão do crédito e do capital fictício, o que permitiu a criação de um "sistema bancário paralelo" – conhecido como *shadow banking system* –comandado por empresas financeiras não-bancárias; (5) a expansão do mercado financeiro

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

impulsionando a criação, cada vez maior, de novos instrumentos financeiros, com uma *profunda autonomização do capital*; (6) uma vez que são criados ativos financeiros cada vez mais distantes dos processos de produção e apropriação de mais-valia, a instabilidade financeira permanente torna-se endêmica; (7) o fetichismo se amplia na sociedade capitalista, por meio de *relações sociais moldadas pelas finanças que vão sendo inseridas no tecido da vida social*; (8) por fim, a subsunção do trabalho ao capital passa a se *configurar* como uma *subsunção ao fetichismo das finanças* (Chesnais, 2016).

A esses desdobramentos estruturais elencados por Chesnais (2016), é possível acrescentar uma transformação correlata, porém ainda pouco explicitada no campo da financeirização: *a reconfiguração das redes técnicas e do meio técnico-científico-informacional*, no sentido proposto por Milton Santos (Santos, 1996; 2001; Santos, Silveira, 2001), ou seja, como a indissociabilidade entre sistema de objetos (infraestruturas, tecnologias, equipamentos) e sistema de ações (práticas, normas, decisões e usos que animam esses objetos no território)[1]. Isso porque *a centralização do capital e a expansão do capital fictício* não se realizam apenas como processos abstratos, mas *exigem a constituição de uma base material e organizacional* capaz de sustentar a circulação ampliada de informações, títulos e decisões financeiras, estabelecendo pontos de fixação estratégica, nos quais frações de capital possam se estabilizar e se materializar, ainda que provisoriamente. Nesse sentido, a financeirização não apenas se apoia em infraestruturas preexistentes, como também impulsiona sua transformação ativa, ampliando sua densidade, seletividade e integração em múltiplas escalas, nacionais e globais.

O meio técnico-científico-informacional converte-se, portanto, simultaneamente em *suporte* — ao sustentar a circulação contínua do capital fictício — e em *ancoradouro* — ao absorver capitais excedentes que não encontram realização imediata na esfera produtiva. Essa dupla função explicita a contradição constitutiva do capitalismo financeirizado, no qual a mobilidade ampliada do capital pressupõe, de forma correlata, a necessidade de fixações espaciais estrategicamente situadas.

A aparente fluidez e autonomia dos ativos financeiros deve ser compreendida como forma de *apresentação* do capital (Grespan, 2019), na qual sua dinâmica se manifesta como autorreferente e desvinculada de seus fundamentos materiais. Contudo, no nível de sua *representação* — isto é, de sua determinação essencial — essa valorização permanece enraizada em *suportes concretos, juridicamente constituídos e territorialmente situados*, revelando que a abstração financeira não suprime, mas oculta as mediações reais da produção e da apropriação do valor. Desse modo, a mobilidade do capital,

[1] Como afirma Santos (1994, p. 12-13), "(...) o espaço pode ser entrevisto através da tecnoesfera e da psicoesfera que, juntas, formam o meio técnico-científico. A tecnoesfera é o resultado da crescente artificialização do meio ambiente. A esfera natural é crescentemente substituída por uma esfera técnica, na cidade e no campo. A psicoesfera é o resultado das crenças, desejos, vontades e hábitos que inspiram comportamentos filosóficos e práticos, as relações interpessoais e a comunhão com o Universo(...)"

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

enquanto forma de aparência, pressupõe uma materialidade que não se dissolve, mas se torna menos visível.

Essa dinâmica implica uma profunda reordenação do meio técnico-científico-informacional, na medida em que a informação financeira se torna elemento central na organização do território. Conforme Santos (1996), ao assumir papel estratégico no sistema de ações, a informação redefine hierarquias espaciais e padrões de uso territorial. Sob a financeirização, essa centralidade se intensifica com a difusão de sistemas de negociação eletrônica, plataformas digitais de investimento e dispositivos de mensuração de risco e rentabilidade, que constituem uma infraestrutura indispensável à valorização do capital. Tal transformação não ocorre de forma homogênea: ao contrário, desenvolve-se seletivamente, concentrando densidades técnicas e informacionais em pontos estratégicos — especialmente nas grandes metrópoles — e subordinando áreas periféricas a dinâmicas definidas externamente. Desse modo, a financeirização atua como vetor de aprofundamento da diferenciação espacial, reorganizando as redes técnicas como parte constitutiva do processo de valorização do capital.

Prado (2021; 2024a) destaca que a autonomia relativa e contraditória das finanças, bem como seus múltiplos efeitos sobre a acumulação de capital, não devem ser interpretados como fenômenos externos ou recentes, mas como expressões inerentes à própria dinâmica do capitalismo, correspondendo a *tendências históricas* de seu desenvolvimento. Nesse sentido, como afirma o autor, tratam-se de "fenômenos intrínsecos ao devir histórico desse sistema" (Prado, 2024a). Desse ponto de vista, o que frequentemente é apresentado como um novo "estágio" do capitalismo implica antes uma *intensificação de determinações já presentes*, como a expansão das formas de extração de mais-valor e o aprofundamento da contradição entre apropriação privada e produção social, *sem que haja superação de seus fundamentos*. Nessa dinâmica, os ganhos de capital tendem a assumir crescentemente a forma de rendimentos derivados da propriedade do capital, em detrimento de sua função direta na produção (Paulani, 2016).

Dando contornos mais concretos a esse processo, Schwartz (2021) argumenta que, no capitalismo contemporâneo, o capital industrial se organiza em três "camadas" hierarquizadas de empresas. No topo, localizam-se aquelas que capturam mais-valor por meio do monopólio dos direitos de propriedade intelectual, transferindo os riscos associados ao capital fixo e aos custos da força de trabalho para as empresas situadas nas camadas inferiores, ao mesmo tempo em que bloqueiam a entrada de concorrentes por meio de estratégias agressivas de aquisição e concentração. Em um nível intermediário, encontram-se empresas que buscam sua rentabilidade a partir do controle de ativos intensivos em capital fixo ou da detenção de conhecimento tácito — ainda que não detenham plenamente os direitos de propriedade sobre esse conhecimento —, sendo que, nessa posição, o risco

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

de capacidade instalada excessiva tende a desestimular o investimento produtivo. Por fim, na base da estrutura, situam-se empresas de manufatura e serviços intensivos em trabalho, caracterizadas por baixas barreiras de entrada e por uma concorrência que se apoia na compressão de custos e na hiperexploração da força de trabalho (Schwartz, 2021). O resultado dessa configuração é a redução do investimento produtivo e do consumo de capital, reforçando as condições para a emergência de crises de acumulação.

A transferência da riqueza social ao sistema financeiro se fundamenta em *reivindicações sobre renda futura* — isto é, mais-valor não existente no presente —, condicionando *ex ante*, ao menos em parte, a produção e acumulação futuras do capital (Monteiro Junior, 2024; Smith, Butovsky, Watterton, 2021). As reivindicações de capital fictício pelo sistema financeiro são apropriadas por meio de diferentes *circuitos de acumulação financeira*, dentre os quais Durand (2017) sublinha a importância do sistema de inovações, bem como dos processos de despossessão e de parasitismo, os quais drenam lucros do capital industrial por empresas externas ao circuito produtivo, com efeitos que vão desde a exploração doméstica até as trocas desiguais entre Estados-nações. Esse processo é garantido, inclusive institucionalmente, tanto pela *ideologia* — a crença coletiva nos valores do mercado — como pela *estrutura normativa*, a qual se mantém em compasso com as inovações, despossessões e o parasitismo que permitem transformar ativos sem valor em formas de riqueza negociáveis.

Nesse sentido, a financeirização não opera apenas no plano das abstrações monetário-financeiras, mas se materializa por meio de instrumentos, instituições e arranjos espaciais específicos. Entre esses, os *fundos de investimento* assumem papel central. Conforme argumenta Granemann (2012), os fundos — inicialmente analisados no âmbito dos fundos de pensão, mas extensível aos fundos de investimento em geral — constituem *mecanismos temporários de contenção para as tendências desestabilizadoras do capitalismo,* ao centralizar massas de capital e redirecioná-las para diferentes esferas de valorização. Todavia, essas saídas são necessariamente provisórias, pois, ao obterem sucesso, recolocam em escala ampliada as contradições originais do sistema.

No caso específico dos *fundos de investimento imobiliário (FIIs),* observa-se um mecanismo particularmente relevante de territorialização da financeirização do mercado imobiliário. Esses fundos permitem direcionar capitais excedentes para a aquisição e gestão de ativos imobiliários — terrenos, edifícios e títulos de base imobiliária —, conectando mercados imobiliários locais ao sistema financeiro nacional e global. Os FIIs tornam-se, assim, *instrumentos estratégicos de articulação entre fluxos financeiros e fixos territoriais,* operando por meio de uma rede de agentes — administradores e gestores de ativos, corretoras e distribuidores de valores mobiliários — cuja densidade espacial é altamente desigual, refletindo tanto a concentração do capital financeiro quanto a hierarquia da rede urbana brasileira.

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

Como evidenciado pelos dados analisados neste artigo, há uma elevada concentração de investidores e sedes de firmas financeiras em São Paulo, ao passo que os imóveis pertencentes aos fundos, embora também fortemente metropolitanos, apresentam uma distribuição mais difusa no território. Essa aparente dissociação entre o lugar da decisão financeira e o lugar de localização dos ativos não elimina, contudo, a dependência da finança em relação ao espaço construído. Ao contrário, evidencia uma *autonomização apenas relativa*, na qual o capital centralizado nos fundos imobiliários permanece em constante movimento, migrando entre territórios conforme suas expectativas de rentabilidade, mas sempre necessitando se ancorar, ainda que temporariamente, em imóveis concretos. A "reciclagem" dos portfólios — por meio da compra e venda recorrente de propriedades — expressa precisamente essa tensão entre fixação e mobilidade, característica central da financeirização imobiliária contemporânea.

2. Reestruturação produtiva, capitalismo de plataformas e reconfiguração do varejo: mediações da financeirização imobiliária

A reestruturação produtiva também compreende o desenvolvimento de novas formas de gestão e de controle da força de trabalho, racionalizando e intensificando seu consumo produtivo (Teixeira, 2008), em articulação com o avanço das tecnologias digitais, da automação e dos sistemas informacionais, que não se limita ao setor industrial, estendendo-se de maneira decisiva aos serviços e ao comércio. Nesse contexto, *o trabalho passa a ser mediado por sistemas, plataformas e aplicativos integrados* — de gestão de estoques, logística, vendas, pagamentos, atendimento e monitoramento— que condensam, em interfaces digitais, a gestão algorítmica e automatizada das múltiplas funções antes distribuídas entre diferentes trabalhadores, *ampliando as formas de controle, mensuração e racionalização do desempenho laboral* (Kellogg, Valentine, Christin, 2020). Configura-se, assim, um novo tipo *de trabalhador coletivo*, submetido a formas ampliadas de controle e intensificação do trabalho (Teixeira, 2008; Starosta, 2010). Ao mesmo tempo, os investimentos produtivos passam a se concentrar crescentemente em tecnologias de informação, plataformas digitais e infraestruturas de dados, *reduzindo relativamente a participação do trabalho vivo na valorização do capital* e deslocando o eixo da valorização para ativos intangíveis, cuja realização depende, contudo, de *bases territoriais específicas*, onde se articulam infraestruturas técnicas, marcos institucionais e práticas sociais. Essa transformação permite a coordenação em tempo real de cadeias produtivas globais, viabilizando a *integração entre diferentes frações do capital* — produtivo, comercial e financeiro — *em estruturas oligopolizadas de alcance transnacional* (Chesnais, 2016; Bair, 2005). Nesse processo, redefine-se

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

não apenas a produção, mas também as formas de ancoragem do capital no espaço, que passam a exigir maior flexibilidade, liquidez e mobilidade.

É nesse contexto que emerge o chamado *capitalismo de plataformas*, no qual a mediação tecnológica das interações econômicas torna-se um elemento estruturante da acumulação. Como destacam Srnicek (2017) e Scholz (2017), as plataformas operam *simultaneamente como infraestruturas técnicas e como espaços de mercado*, organizando transações e extraindo rendas a partir do controle de dados, algoritmos e direitos de propriedade. De tal modo que elas integram tanto o que Santos (1996) denomina sistema de objetos — ao se materializarem em data centers, redes de telecomunicação, dispositivos e interfaces — como do sistema de ações, ao organizar decisões, comportamentos e interações econômicas por meio de algoritmos, normas e protocolos digitais.

A expansão dessas plataformas está profundamente articulada à financeirização, na medida em que permite a *transformação de dados e interações sociais em ativos passíveis de valorização*, ampliando o processo de "assetização" — entendido como a transformação de "coisas" em ativos capazes de gerar fluxos contínuos de rendimento e de serem estruturados como investimentos nos mercados financeiros (Chiapello, 2015; Langley, 2021). Além disso, as plataformas reorganizam as relações espaciais ao promover novas formas de coordenação entre agentes econômicos, baseadas em informações algorítmicas e em operações em tempo real. Como argumentam Kenney e Zysman (2019), esse processo implica uma reconfiguração das infraestruturas e das geografias da produção, da circulação e do consumo, permitindo a *integração direta entre diferentes territórios e escalas*. Ao mesmo tempo, essa integração reforça a concentração de poder nas grandes corporações tecnológicas e financeiras, responsáveis por controlar os fluxos de dados e as interfaces que estruturam o mercado.

Os desdobramentos desses processos tornam-se particularmente visíveis no setor de comércio varejista, cuja reestruturação recente expressa, de forma clara, a articulação entre financeirização, digitalização e reorganização territorial. A expansão do comércio eletrônico, intensificada durante a pandemia de Covid-19, alterou profundamente os padrões de consumo, ao mesmo tempo em que expôs as fragilidades financeiras das empresas varejistas. O fechamento de dezenas de milhares de estabelecimentos comerciais, a redução das operações no varejo físico e a expansão acelerada do comércio online indicam uma reconfiguração estrutural do setor, marcada tanto pela concentração quanto pela transformação dos modelos de negócios. O crescimento expressivo do faturamento do *e-commerce* e a expansão de empresas que operam exclusivamente em ambiente digital evidenciam essa mudança, ao passo que formatos híbridos, como o "atacarejo", ganham centralidade no abastecimento das famílias.

Paralelamente, desenvolvem-se estratégias *omnichannel*, as quais articulam plataformas digitais e lojas físicas em um sistema integrado de vendas, logística e gestão de dados. Empresas de logística,

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

armazenamento, transporte e entregas sob demanda tornam-se plataformas de dados altamente sofisticadas, responsáveis por conectar cadeias de fornecedores, sistemas de distribuição e consumidores finais. Nesse processo, os fixos geográficos deixam de operar apenas como suporte material da produção e passam a constituir nós de uma rede técnica e informacional que articula, de forma indissociável, o espaço físico e o espaço digital. Infraestruturas como centros logísticos, data centers, redes de telecomunicação e estabelecimentos comerciais reconfigurados funcionam simultaneamente como elementos do sistema de objetos e como suportes operacionais do sistema de ações (Santos, 1996), viabilizando *a captura, o processamento e a circulação de dados em tempo real como momentos do processo de reprodução do capital*.

O território é, assim, progressivamente abstraído em dados e integrado a uma teia de fluxos digitais, na qual plataformas, sistemas e aplicativos constituem *formas de mediação do capital*, organizando interações, coordenando atividades produtivas e intensificando o controle sobre o trabalho, a produção e a circulação. Trata-se, portanto, de uma *espacialidade híbrida*, em que o meio técnico-científico-informacional se articula a infraestruturas digitais de alcance global, produzindo uma configuração territorial marcada pela *conectividade seletiva, pela centralização do comando e pela concentração do poder econômico*.

Os fundos de investimento imobiliário assumem, nesse arranjo, papel particularmente relevante, ao operarem como *formas específicas de mediação entre diferentes frações do capital* — financeiro, imobiliário e comercial — em um contexto de reestruturação do setor varejista. Por meio de mecanismos como a venda de ativos imobiliários seguida de sua locação, na prática jurídica conhecida como *sale-leaseback* (SL), os FIIs permitem a *conversão de capital fixo em capital monetário*, liberando recursos anteriormente imobilizados em lojas, centros de distribuição e outros ativos físicos e redirecionando-os para processos de valorização associados à expansão e à reestruturação produtiva. Tal movimento aprofunda a *separação entre propriedade e uso dos ativos*, transferindo ao capital portador de juros a titularidade dos imóveis e convertendo esses espaços em *suportes de apropriação de renda fundiária e financeira*, sem que deixem de desempenhar sua função como nós das redes logísticas e comerciais.

Os FIIs não apenas viabilizam a reconfiguração patrimonial das empresas, como também se consolidam como instrumentos privilegiados de *articulação entre diferentes formas de capital*, permitindo compreender sua atuação na articulação multiescalar entre mercados imobiliários locais, fluxos financeiros e estratégias de diferentes frações do capital em escala ampliada. A *topologia dos agentes* que atuam diretamente nos FIIs — administradores, gestores, corretoras e distribuidores — se estrutura em uma rede cuja densidade espacial é altamente desigual, expressão da concentração dos centros de decisão e das atividades econômicas nas principais metrópoles.

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

Essa rede conecta frações dispersas do capital portador de juros aos ativos imobiliários que ancoram, ainda que provisoriamente, o capital no espaço, evidenciando *a unidade contraditória entre fluxos financeiros e fixos territoriais*. No caso brasileiro, observa-se forte concentração de investidores e firmas financeiras em São Paulo, enquanto os imóveis pertencentes aos fundos apresentam distribuição mais ampla, ainda que subordinada à hierarquia da rede urbana.

O capital centralizado nos fundos imobiliários não se fixa de maneira permanente em uma determinada localização, mas tende a ser continuamente transferido de um imóvel para outro, acompanhando o *movimento geral dos preços imobiliários* e buscando aqueles com maior expectativa de retorno do investimento em aluguéis[2], ou seja, *maior apropriação futura de mais-valia*, promovendo a recorrente "reciclagem" dos portfólios por meio da compra e venda de ativos. Desse modo, os imóveis passam a integrar circuitos de valorização nos quais sua permanência depende menos de suas características locais do que de sua inserção em estratégias mais amplas de acumulação, reafirmando o caráter simultaneamente fixo e móvel do capital no contexto da financeirização.

3. Metodologia

A espacialização dos investimentos dos fundos imobiliários foi realizada a partir da sistematização dos dados geográficos extraídos dos relatórios trimestrais disponibilizados pela CVM, posteriormente convertidos em ambiente SIG (Sistema de Informação Geográfica), permitindo sua representação cartográfica. No processo de análise, observou-se que os gestores dos FIIs classificam os imóveis de seus portfólios em diferentes categorias funcionais, sendo particularmente relevante, para este estudo, a distinção entre imóveis "varejistas" e "comerciais". Contudo, a denominação "varejista" mostra-se pouco elucidativa quanto à natureza desses ativos. Tais imóveis correspondem, em geral, a ativos locados a grandes grupos empresariais e conglomerados, incluindo redes de supermercados, farmácias, lojas de vestuário e material esportivo, além de redes de prestação de serviços e estabelecimentos atacadistas, excetuando as filiais destas redes presentes dentro de shopping centers, situação em que a propriedade privada do imóvel não é do grupo empresarial varejista. A pesquisa mostrou que estes imóveis denominados varejistas incluem redes como Lojas Americanas, Pernambucanas, Assaí, Atacadão, Sam's Club, Decathlon. Renner, Raia/Drogasil, Magazine Luiza, Centauro, Petz, McDonalds, Burger King, entre outras, uma categoria que acaba por abarcar um conjunto heterogêneo

[2] Engels (2015) já observava como o valor do aluguel inclui uma parcela relativa à renda periódica paga pelo terreno ocupado pela edificação, mas também inclui uma parte equivalente aos juros sobre o capital investido em sua construção, outra estipulada para cobrir o custo de reparos eventuais, além de uma parcela destinada a compensar possíveis aluguéis não pagos ou períodos em que a edificação permanece vazia.

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

de atividades, não se restringindo estritamente ao comércio varejista. O que "une" estes distintos grupos empresariais em um conjunto homogêneo, do ponto de vista dos gestores dos fundos imobiliários, é fato de que as transações de compra e venda dos ativos são estruturadas como contratos *sale and* leaseback (SL), uma modalidade em que a venda do imóvel é acompanhada da permanência do antigo proprietário como locatário[3].

Em contraposição, os imóveis classificados como "comerciais" correspondem, em sua maioria, a estabelecimentos individualizados, como lojas de rua ou postos de gasolina, que não integram redes empresariais ou que, quando o fazem, possuem contratos de locação firmados de forma isolada para cada unidade, sem articulação entre diferentes ativos de uma mesma empresa. Trata-se, portanto, de imóveis cuja inserção no território ocorre de forma mais fragmentada, apresentando também menor participação nos portfólios dos fundos.

Essa diferenciação revela distintas formas de inserção dos ativos imobiliários nas redes de circulação do capital e na organização do espaço urbano e regional, ao opor imóveis vinculados a estratégias corporativas de larga escala a estabelecimentos com menor grau de integração sistêmica.

4. Topologia dos fundos de varejo no Brasil

A análise da evolução dos ativos do segmento varejista no âmbito do IFIX evidencia tanto a expansão quanto a reorganização espacial desses investimentos. Em dezembro de 2012, o índice era composto por 44 fundos imobiliários, número que se elevou para 106 em 2022, abrangendo, nesse último ano, 622 imóveis distribuídos em 320 municípios. A cidade de São Paulo concentrava 153 desses ativos, evidenciando sua centralidade no sistema financeiro e imobiliário nacional.

A distribuição regional dos imóveis varejistas revela forte concentração no Sudeste, particularmente no estado de São Paulo, ao mesmo tempo em que indica a expansão gradual para outras regiões do país, ainda que de forma desigual. A tabela a seguir sintetiza essa evolução:

Tabela 01: Imóveis do segmento varejista na carteira de ativos do IFIX (B3) (2012-2022).

[3] Observa-se que imóveis locados para bancos também fazem parte do portfólio dos FIIs de varejo. No entanto, insistimos em demarcar uma distinção entre os FIIs de varejo e os FIIs de bancos por diversas razões. Enquanto os primeiros reúnem inquilinos de múltiplos setores, os segundos são mais concentrados no setor bancário, incluindo agências, sedes e escritórios administrativos. Além disso, muitos FIIs de bancos foram estruturados pelos próprios bancos como forma de desmobilizar o capital fixo da empresa numa época da expansão dos serviços bancários pela internet – o que é um processo similar ao ocorrido pelas empresas do setor de serviços, e comércio de atacado e varejo – mas com a importante distinção de que, na prática, o banco mantinha o controle sobre seus ativos imobiliários e sobre o capital aplicado pelos investidores nesses fundos, além de que os fluxos financeiros. A expansão dos FIIs bancários antecede a dos FIIs de varejo, ocorrendo em finais da década de 2000 e início da década de 2010, enquanto o crescimento dos FIIs de varejo se deu, principalmente em finais da década de 2010, início da década de 2020).

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

Região	Estado	2012	2013	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	S. Paulo	1	1	4	7	1	16	59	86	82
	M. Gerais	0	0	1	1	1	1	7	12	10
	R. de Janeiro	0	1	3	3	3	3	0	1	4
	Esp. Santo	0	0	1	0	1	1	0	0	0
Total Sudeste		1	2	9	11	6	21	66	99	96
	Paraná	0	0	1	0	0	2	16	18	14
	SC/RS	0	0	0	0	0	0	2	2	0
Total Sul		0	0	1	0	0	2	18	20	14
Nordeste		0	1	3	2	3	4	2	5	6
Centro-Oeste		0	1	2	0	2	3	1	2	2
Norte		0	0	2	0	2	2	0	1	1
Total		1	4	17	13	13	32	87	127	119

Fonte: CVM (2023); org: os autores (2025).

A predominância da transferência de imóveis localizados no Estado de São Paulo, e em menor número, em Minas Gerais, Paraná e Rio de Janeiro, para o portfólio dos fundos imobiliários, acompanha a demanda da região com maior fluxo de comércio online (Forbes, 2019; Big Data Corp, 2021). Nas demais regiões, onde também se observa o crescimento das vendas online (Big Data Corp, 2021), ainda que em volume muito menor, as grandes redes varejistas têm uma presença menor, muitas vezes devido à relevância de redes regionais de supermercados e comércio de varejo.

Mapa 01. Imóveis de Varejo dos FIIs-IFIX (2012)

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929



Fonte: CVM. Elaboração: Wagner Nabarro (2024)

Em geral, entende-se haver ganhos ao comparar o valor de venda dos imóveis e o aluguel frente aos valores de reinvestimento e alocação de capital para benfeitorias no imóvel e outras despesas operacionais (Colliers, 2024). Com a transferência da propriedade dos imóveis para os fundos, desmobilizando capital fixo físico, as redes passam a ter maior liberdade para encerrar, ponto a ponto, as operações "físicas", conforme avançam as vendas *online*. Denota-se, assim, o *papel instrumental dos fundos imobiliários* para o processo de redução das redes de lojas.

Para os gestores dos fundos, os contratos SL são fundamentais, pois garantem a aquisição de imóveis bem localizados e com contratos de aluguel firmados, uma renda garantida com locatários que apresentam muitas garantias e baixo risco de inadimplência. Essas redes oferecem vantagens como facilidade de negociação com descontos e garantias na locação futura, tornando essas oportunidades altamente atrativas para os gestores de ativos imobiliários.

Mapa 02. Imóveis de Varejo dos FIIs-IFIX (2022)

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929



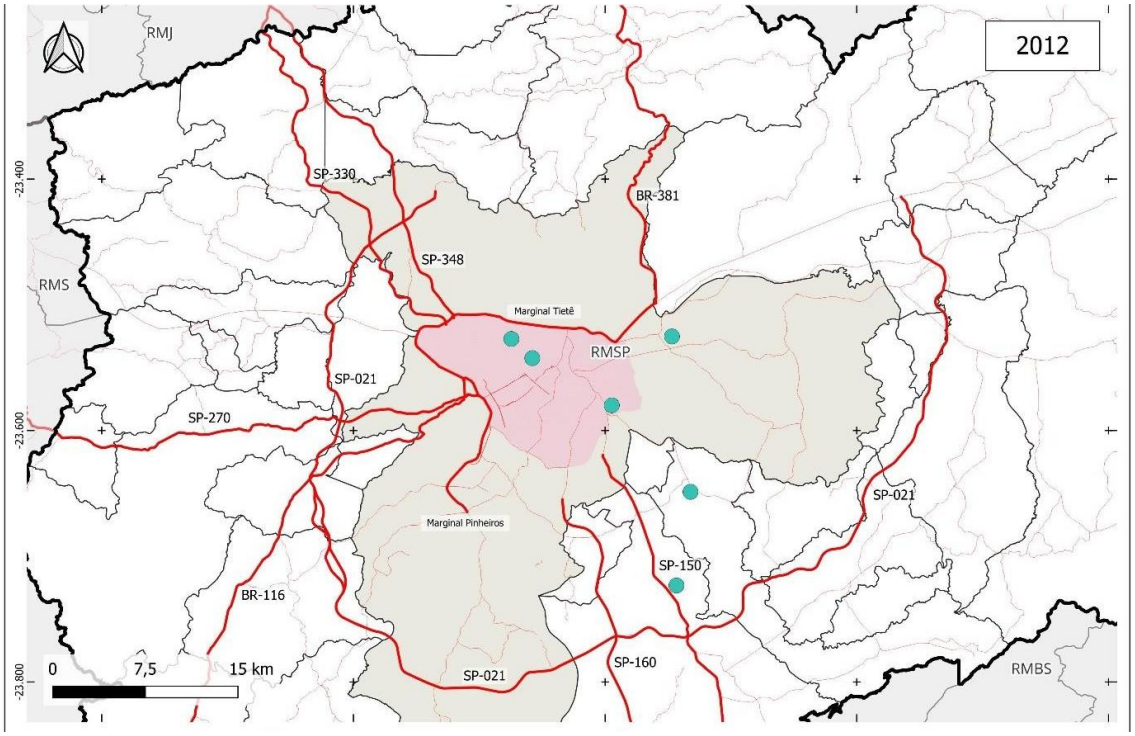
Fonte: CVM. Elaboração: Wagner Nabarro (2024)

A predominância de ativos localizados no estado de São Paulo — e, em menor medida, em estados como Minas Gerais, Paraná e Rio de Janeiro — acompanha a maior densidade das redes de comércio e dos fluxos de consumo nessas regiões. Ao mesmo tempo, observa-se a expansão dos investimentos para cidades médias e interioranas, refletindo estratégias de diversificação geográfica e busca por novas fronteiras de valorização.

Na cidade de São Paulo, é evidente a existência de dois padrões distintos para os imóveis varejistas de propriedade dos fundos. No interior do centro expandido, predominam imóveis ocupados por redes varejistas tradicionais e supermercados de médio porte, associando imóveis de porte médio a áreas de maior densidade de consumo. Nas áreas periféricas e ao longo de eixos viários estruturantes, observa-se a presença de grandes glebas ocupadas por hipermercados e atacarejos, evidenciando uma lógica de localização articulada às redes logísticas e à circulação ampliada de mercadorias (Mapas 03 e 04).

Mapa 03. Imóveis de Varejo dos FIIs-IFIX na RMSP (2012)

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929



Fonte: CVM. Elaboração: Yasmin Ventura (2024)

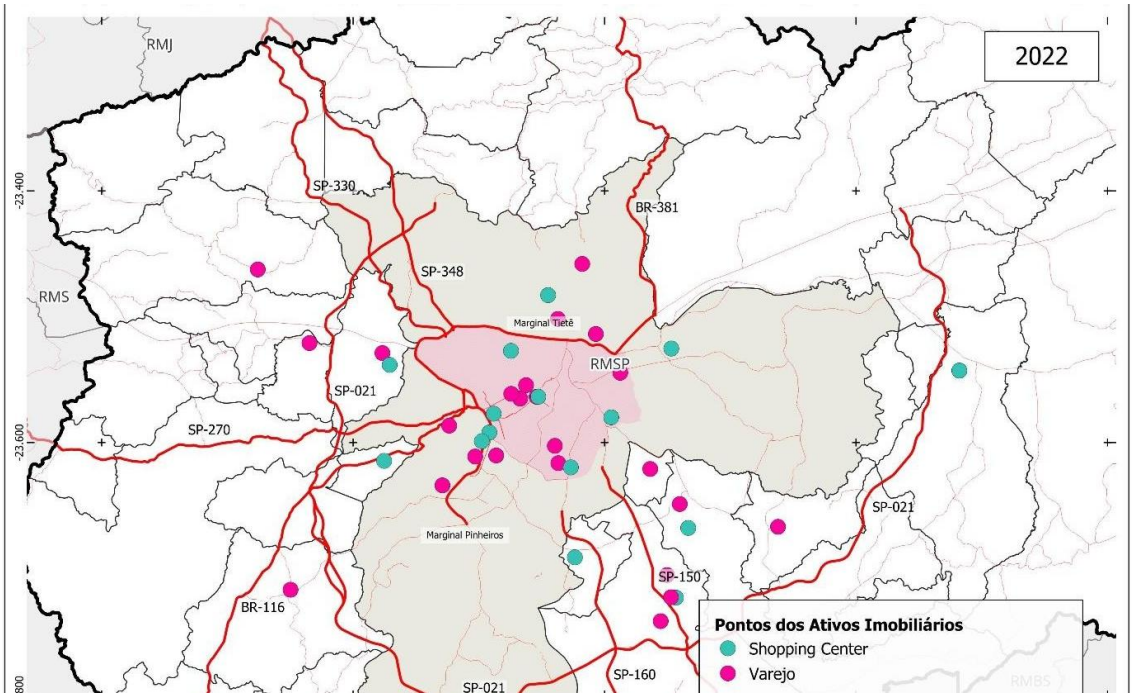
A análise da distribuição desses ativos revela não apenas uma concentração espacial, mas uma organização topológica diferenciada segundo a dimensão dos lotes. Enquanto estabelecimentos de menor porte tendem a reforçar centralidades urbanas consolidadas, os grandes equipamentos comerciais apresentam um padrão de localização associado à lógica de desconcentração concentrada. O avanço dos FIIs sobre imóveis de redes varejistas no interior do estado de São Paulo (Mapa 05) e nos estados vizinhos tem sido notável, refletindo a busca por diversificação geográfica e novas oportunidades de investimento fora dos grandes centros urbanos. Repete-se, em menor intensidade, a característica desconcentração concentrada, especialmente nos municípios centrais das regiões metropolitanas do interior. Essa dinâmica facilita a expansão dos fundos para além dos grandes centros urbanos, promovendo a difusão desses fundos em cidades médias do interior.

A forma financeira de gestão dos imóveis vai se configurando como um novo *monopólio*, em que vão sendo concentrados os títulos de propriedade sobre a terra e os imóveis nela erigidos. Este domínio torna-se patente quando observamos que *70% das transações de imóveis comerciais* no Brasil, no período entre 2018 e 2023, *foram realizadas pelos fundos imobiliários* (Valor Econômico, 2024). A origem da rentabilidade desses ativos não se encontra diretamente no lucro da atividade econômica neles realizada, mas é efeito do próprio monopólio sobre os títulos de propriedades, que lhes permitem exigir uma renda (absoluta e diferencial) em troca da ocupação desses imóveis. O pagamento da renda resulta em fluxos de substituição dos ocupantes, já que *o crescimento do valor dos aluguéis nas*

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

melhores localizações exige deles uma participação cada vez maior na equalização dos lucros na concorrência entre os capitais privados e privilegiando, consequentemente, os capitais monopolistas dos setores industrial, comercial, serviços ou bancário. Dessa forma, fica evidenciada a relação entre os fundos e a reestruturação imobiliária, uma vez que a gestão dos fundos ocorre por meio de uma combinação de diversas atividades, sejam elas ligadas à gestão dos ativos, a construção de novos empreendimentos, o desenvolvimento de projetos urbanos, a administração dos imóveis, além da constante comercialização de terras urbanas e edifícios.

Mapa 04. Imóveis de Varejo dos FIIs-IFIX na RMSP (2022)



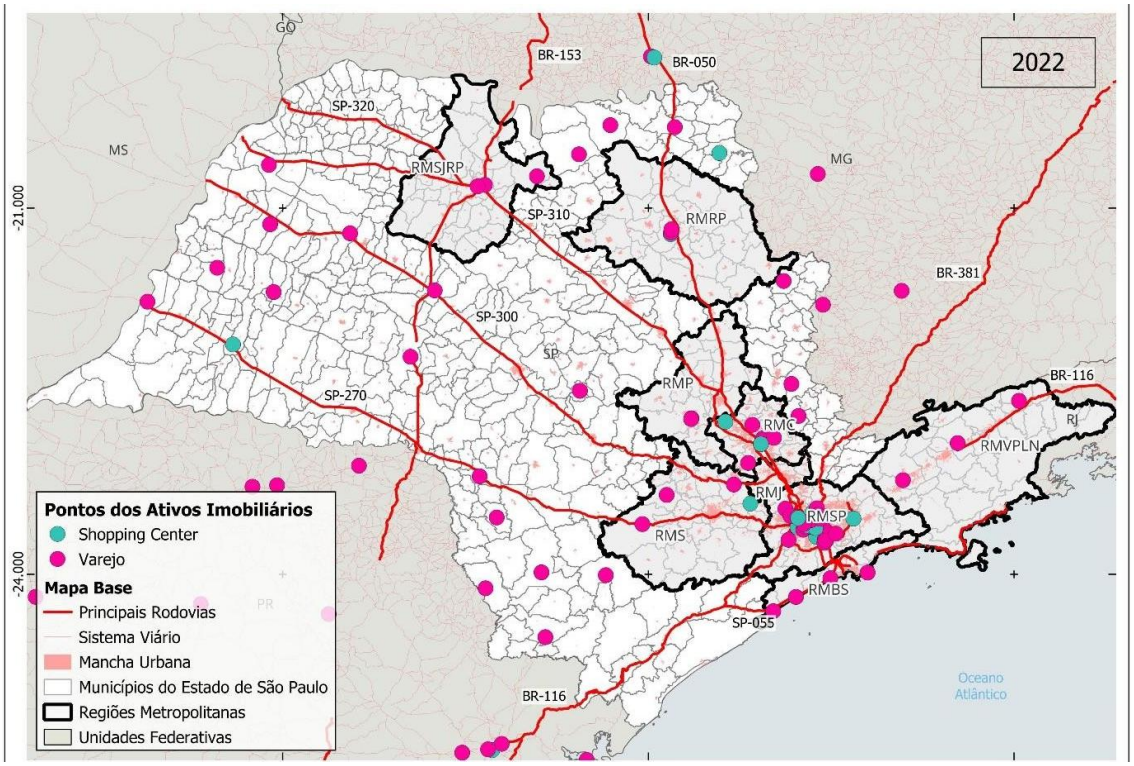
Fonte: CVM. Elaboração: Yasmin Ventura (2024)

A pesquisa demonstra que essa reestruturação não se pauta pela objetividade da oferta e demanda dos mercados imobiliários locais, uma vez que *a geografia dos fundos é reescalonada para o alcance regional ou nacional das redes de varejo e aos interesses do setor financeiro*, que ultrapassam ainda mais estes limites. A expansão para o interior do estado de São Paulo e para estados vizinhos reforça o caráter seletivo dessa dinâmica, na medida em que os fundos buscam *territórios capazes de combinar valorização imobiliária e inserção nas redes de circulação do capital*. Nesse processo, a posse dos títulos de propriedade sobre os imóveis torna-se um elemento central de poder econômico, permitindo a apropriação de rendas fundiárias e reforçando a concentração de ativos sob controle de agentes financeiros. A financeirização imobiliária, nesse sentido, implica uma reconfiguração das relações

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

entre território, propriedade e acumulação, na qual os ativos imobiliários passam a integrar circuitos ampliados de valorização, subordinados a lógicas que extrapolam o âmbito local.

Mapa 05. Imóveis de Varejo dos FIIs-IFIX no Estado de São Paulo (2022).



Fonte: CVM. Elaboração: Yasmin Ventura (2024)

A análise cartográfica dos investimentos dos fundos imobiliários mostrou que a distribuição territorial dos ativos não se dá de forma neutra, mas responde a uma lógica seletiva de inserção nas redes urbanas e infraestruturais, diretamente vinculada às estratégias de valorização do capital. Nesse sentido, a distinção entre imóveis "varejistas" – associados a grandes redes empresariais, frequentemente estruturados por contratos de *sale and leaseback* – e imóveis "comerciais" – estabelecimentos individualizados – revela não apenas tipologias distintas, mas formas diferenciadas de articulação territorial. Os padrões observados indicam que a expansão dos fundos imobiliários ocorre de maneira desigual, multiescalar e segundo lógicas topológicas distintas, combinando processos de desconcentração concentrada — com difusão dos ativos para cidades médias e interioranas — e a manutenção de fortes vínculos com as regiões mais dinâmicas do país. Em escala intraurbana, essa dinâmica se expressa na diferenciação entre tipologias de ativos: de um lado, estabelecimentos de menor porte, associados a centralidades consolidadas e à densidade de consumo, reforçam lógicas de contiguidade e intensificação das horizontalidades – economias locais menos integradas aos circuitos

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

financeiros, operando com menor densidade técnica e informacional e com suas dinâmicas próprias de consumo e uso do espaço (Santos, 1996; 2001); de outro, grandes equipamentos comerciais, localizados em áreas periféricas ou ao longo de eixos estruturantes, operam como pontos articulados a redes ampliadas de circulação, evidenciando formas típicas de *verticalidade* – pontos descontínuos articulados em redes que asseguram o funcionamento da economia em escala ampliada (Santos, 1996; 2001).

Tal configuração evidencia que a financeirização imobiliária não apenas redistribui ativos no território, mas reorganiza suas funções e posições relativas em uma trama relacional que articula, de maneira seletiva, diferentes frações do espaço às redes de valorização do capital. Nesse processo, redefinem-se as relações entre fixos e fluxos, bem como as formas de estruturação do espaço urbano e regional, que passam a expressar, simultaneamente, padrões de fragmentação, hierarquização e integração funcional. Essa diferenciação evidencia que os FIIs não apenas distribuem ativos no território, mas participam da constituição de *arranjos espaciais específicos*, nos quais diferentes formas urbanas e tipologias de imóveis desempenham papéis distintos dentro da lógica da acumulação.

5. Conclusão

A financeirização da economia altera as dinâmicas de produção e circulação do capital, levando a um ajuste da divisão social e territorial do trabalho. A crescente penetração das formas fictícias de capital e do capital portador de juros na reprodução econômica e social é um aspecto central dessa transformação. A financeirização se caracteriza pela apropriação cada vez maior, pelas finanças, de atividades que antes eram preservadas às formas de capital produtivo e comercial. Essa apropriação caminha em direção à *generalização da sujeição de toda a economia à lógica e aos imperativos do capital fictício e do capital portador de juros*. As práticas financeiras vão colonizando as práticas de projeto, desenvolvimento e gestão do setor imobiliário, mudando, fundamentalmente, o mercado consumidor, especialmente no caso dos imóveis não-residenciais. Por meio do mercado de capitais, das securitizações e das inovadoras formas contratuais de reivindicações de rendimentos pelo monopólio da propriedade privada, são *estabelecidas normas, prerrogativas e determinações sobre o futuro da produção do valor*.

A pesquisa revelou que a presença dos fundos imobiliários no território depende da organização espacial própria a cada ramo de atividade, de modo que os fundos imobiliários expandem sua área de atuação segundo a divisão territorial do trabalho. O processo de financeirização das propriedades imobiliárias e o desenvolvimento do capitalismo de plataforma influenciam significativamente as grandes redes de varejo brasileiras, reescalonando a atuação das empresas ao mesmo tempo que criam

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

um enorme banco de dados como mercadorias fictícias. Essas redes estão convertendo seu capital fixo investido em propriedades imobiliárias em capital-circulante para investimento em tecnologias digitais. Além disso, o setor logístico também se beneficia da financeirização, com os fundos imobiliários fornecendo suporte financeiro para a expansão de centros de distribuição e infraestrutura de transporte, necessários para a reestruturação do setor varejista.

A estratégia de *sale and leaseback* permite que os fundos de investimento imobiliário adquiram um número expressivo de imóveis em áreas bem localizadas, geralmente em centros comerciais de cidades médias ou metrópoles. Além disso, estes contratos podem ser securitizados, na forma de certificados de recebíveis, títulos financeiros com mercado secundário desprezível e que depende de grandes investidores institucionais, como o são os fundos imobiliários, para a aquisição desses títulos financeiros. Dessa forma, a *desmobilização de capital fixo e a financeirização das propriedades imobiliárias* não apenas transformam o espaço urbano e regional, mas também se alinham às dinâmicas da financeirização e do capital fictício discutidas na literatura, promovendo *uma reorganização espacial que atende às práticas e necessidades do setor financeiro*.

Referências Bibliográficas

Arroyo, Monica. A. Vulnerabilidade dos territórios nacionais latino-americanos: o papel das finanças. In.: Lemos, a. I. G., Silveira, m. L.; Arroyo, M. (orgs.) *Questões territoriais na América Latina*. Buenos Aires: Clacso, 2006.

Auvray, Tristan; Durand, Cédric; Rabinovich, Joel; Rikap, Cecilia. "Do marco I ao marco II da financeirização". In: Lavinas, Lena; Martins, Norberto M.; Gonçalves, Guilherme L.; Van Waeyenberge; Elisa (eds.). *Financeirização: crise, estagnação e desigualdade*. São Paulo: Contracorrente, 2024, p. 163-196.

Bair, Jennifer. Global capitalism and commodity chains: looking back, going forward. *Competition & Change*, v. 9, n. 2, p. 153-180, 2005. DOI: https://doi.org/10.1179/102452905X45382.

BigDataCorp. *Perfil do e-commerce brasileiro*, 2021. Disponível em: https://public.flourish.studio/story/947803/

Birch, Kean; Ward, Callum. Introduction: critical approaches to rentiership. *Environment and Planning A: Economy and Space*, v. 55, n. 6, p .1429-1437, 2023. DOI: https://doi.org/10.1177/0308518X231162363.

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

Braga, José C. Te*mporalidade da riqueza: teoria da dinâmica e financeirização do capitalismo.* Campinas: IE/Unicamp, 2000.

Braga, José C.; Oliveira, Giuliano C. de; Wolf, Paulo J. W.; Palludeto, Alex W. A.; Deos, Simone S. de. Por uma economia política da financeirização: teoria e evidências. *Economia e Sociedade*, v. 26, p. 829–856, 2018. Disponível em: https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/ecos/article/view/8652306.

Brandão, Carlos. Construção social de uma variedade de mercados: capitalização de rendas e capitalismo de plataforma. *Geousp*, v. 28, n. 1, 2024. DOI: https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geousp.2024.211385.pt.

Chesnais, François. *Finance capital today: corporations and banks in the lasting global slump.* Boston: Brill, 2016.

Chiapello, Eve. Financialisation of valuation. *Human Studies*, v. 38, n. 1, p. 13-35, 2015. DOI: https://doi.org/10.1007/s10746-014-9337-x.

Colliers. *Corporate capital outlook Q3.* Corporate Capital Solutions, EMEA, 2024. Disponível em: https://www.colliers.com/download-article?itemId=1cf8d71a-427d-4f97-b351-9bca24cd74db.

Contel, Fábio B. *Território e finanças*. Técnicas, normas e topologias bancárias no Brasil. Tese (Doutorado em Geografia Humana). FFLCH/USP, 2006.

Contel, Fábio B., Espaço geográfico, sistema bancário e a hipercapilaridade do crédito no Brasil. *Caderno CRH*, v. 22, n. 55, p. 119-54, 2009.

Contel, Fábio B., *The financialization of brazilian territory from global forces to local dynamisms*.

Durand, Cédric. Fictitious capital: how finance is appropriating our future. Londres: Verso, 2017.

Engels, Friedrich. *Sobre a questão da moradia*. São Paulo: Boitempo, 2015 [1873].

Epstein, Gerald. "Introduction: financialization and the world economy", in: Epstein, Gerald (ed.). *Financialization and the World Economy,* Cheltenham: Edward Elgar, 2005, p. 3-16.

Comércio eletrônico no país cresce 12% no 1º semestre. Forbes, 22 de agosto de 2019. Disponível em: https://forbes.com.br/negocios/2019/08/comercio-eletronico-no-pais-cresce-12-no-1o-semestre/. Acessado em 23/03/2025.

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

Gereffi, Gary. Shifting governance structures in global commodity chains, with special reference to the internet. *American Behavioral Scientist*, v. 44, n. 10, p. 1616-1637, 2001. DOI: https://doi.org/10.1177/00027640121958087.

Grabher, Gernot; König, Jonas. Disruption, embedded. A Polanyian framing of the platform economy. *Sociologica*, v.14, n. 1, p. 95-118, 2020. DOI: https://doi.org/10.6092/issn.1971-8853/10443.

Granemann, Sara. "Fundos de pensão e a metamorfose do "salário em capital"" In.: Salvador, Evilásio; Behringer, Elaine; Boschetti, Ivonete; Granemann, Sara (orgs.). *Financeirização, fundo público e política social*. São Paulo: Editora Cortez, 2012, p. 243-260.

Grespan, Jorge. *Marx e a crítica do modo de representação capitalista.* São Paulo: Boitempo, 2019.

Harvey, David. *Os limites do capital e as crises do capitalismo*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2011 (1982).

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). *Pesquisa anual de comércio*. 2022; Disponível em: https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/comercio/9075-pesquisa-anual-de-comercio.html. Acessado em 13 de Agosto de 2024.

Kellogg, Katherine C., Valentine, Melissa A.; Christin, Angéle. Algorithms at work: the new contested terrain of control. *Academy of management annals*, v. 14 , n. 1, p. 366-410, 2020, . https://doi.org/10.5465/annals.2018.0174

Kenney, Martin; Zysman, John. The rise of the platform economy. *Issues in Science and Economy*, p. 61-69, 2016. Disponível em: https://issues.org/rise-platform-economy-big-data-work/.

Kenney, Martin; Zysman, John. *The platform economy and geography: restructuring the space of capitalist accumulation.* Berkeley Roundtable On The International Economy, BRIE Working Paper, 2019; DOI: http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3497978.

Kenney, Martin; Bearson, Dafna; Zysman, John, *The platform economy matures: measuring pervasiveness and exploring power*. Berkeley Roundtable On The International Economy, BRIE Working Paper, 2020; DOI: http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3497974.

KPMG. *Seizing the seamless opportunity*. KPMG, 2025. Disponível em https://kpmg.com/kpmg-us/content/dam/kpmg/pdf/2023/seizing-the-seamless-opportunity.pdf. Acessado em 13/04/2025.

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

Langley, Paul. Assets and assetization in financialized capitalism. *Review of International Political Economy*, v. 28, n. 2, p. 382-393, 2020, doi: 10.1080/09692290.2020.1830828.

Lapavitsas, Costas. The financialization of capitalism: 'Profiting without producing'. *City*, v. 17, n. 6, p. 792-805, 2013. doi: 10.1080/13604813.2013.853865.

Lüthje, Boy. Contract manufacturing: global production and the international division of labor in the age of the internet. *Industry and Innovation*, v. 9, n. 3, p. 227–247, 2002. doi: 10.1080/1366271022000034471.

Marx, Karl. *O capital. Crítica da economia política. Livro I*. O processo de produção do capital. São Paulo: Boitempo, 2015 (1867).

Marx, Karl. *O capital. Crítica da economia política. Livro II*. O processo de circulação do capital. São Paulo: Boitempo, 2016 (1883).

Marx, Karl. *O capital. Crítica da economia política. Livro III*. O processo global da produção capitalista. São Paulo: Boitempo, 2017 (1894).

Metrópolis. "*Fim de 750 lojas de gigantes do varejo pode levar a 35 mil demissões*". Metrópolis, 27 de março de 2024. Disponível em: https://www.metropoles.com/negocios/fim-de-750-lojas-de-gigantes-do-varejo-pode-levar-a-35-mil-demissoes. Acessado em 23/03/2025.

AUTOR, ANO.

Monteiro Junior, Laércio. *Fundos Imobiliários no Brasil (2012-2022): financeirização da propriedade e restruturação do capital.* Tese (Doutorado em Geografia Humana), Universidade de São Paulo, São Paulo, 2024.

Morozov, Evgeny. Critique of techno-feudal reason. *New Left Review*, n. 133/134, 2022.

NielsenIQ, *NIQ E-commerce Webshoppers 51*, Nielsen Consumer LLC.. 2025, Disponível em: https://nielseniq.com/global/pt/landing-page/ebit/nielseniq-ebit-brasil/webshoppers-premium/ acessado em 23/03/2025.

Atacarejo avança, 'espreme' hipermercados e já chega a três quartos do Brasil, calcula BTG. O Globo. 20 de fevereiro de 2024. Disponível em:

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

https://oglobo.globo.com/blogs/capital/post/2024/02/atacarejo-avanca-espreme-hipermercado-e-ja-chega-a-tres-quartos-do-brasil-calcula-btg.ghtml. Acessado em 23/03/2025.

Paulani, Leda. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. *Revista de Economia Política,* v. 36, n. 3 (144), p. 514-535, 2016. doi: 10.1590/0101-31572016v36n03a04.

Peck, Jamie; Phillips, Rachel. The platform conjuncture. *Sociologica*, v.14, n. 3, p. 73-99, 2020. doi: 10.6092/issn.1971-8853/11613.

Prado, Eleutério. *Sobre o tecno-feudalismo*. A terra é redonda, 2021. Disponível em: https://aterraeredonda.com.br/sobre-o-tecno-feudalismo/.

Prado, Eleutério. *Capital financeiro e financeirização.* A terra é redonda, 2024a, Disponível em: https://aterraeredonda.com.br/capital-financeiro-e-financeirizacao/.

Prado, Eleutério. *Rentismo, novo modo de produção?* Outras Palavras, 2024b, Disponível em: https://outraspalavras.net/pos-capitalismo/rentismo-um-novo-modo-de-producao/.

Rikap, Cecilia. *Capitalism, power and innovation*. Londres, Nova York: Routledge, 2021.

Sanfelici, Daniel de M. *A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil.* Tese (Doutorado em Geografia Humana), FFLCH/USP, 2013.

Santos, Milton. *A natureza do espaço*. São Paulo: Edusp, 1996.

Santos, Milton. *Técnica, Espaço, Tempo: Globalização e Meio Técnico-Científico.* São Paulo: Edusp, 2013 [1994].

Santos, Milton., Silveira, María L.. *BrasiL: território e sociedade no início do século XXI.* Rio de Janeiro, São Paulo: Editora Record, 2001.

Scholz, Trebor. *Cooperativismo de plataforma*. São Paulo: Ed. Elefante, 2017.

Schwartz, Herman M.. Global secular stagnation and the rise of intellectual property monopoly. *Review of International Political Economy*, v. 29, n. 5, p. 1448-1476, 2021. doi: 10.1080/09692290.2021.1918745.

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

Smith, Adrian; Rainnie, A.; Dunford, M.; Hardy, J.; Hudson, R.; Sadler, D.. Networks of value, commodities and regions: reworking divisions of labour in macro-regional economies. *Progress in Human Geography*, v. 26, n. 1, p. 41-63, 2002. doi: 10.1191/0309132502ph355ra.

Smith, Tony. "The capital/consumer relation in lean production: the continued relevance of volume two of Capital". In: Arthur, C. J.; Reuten, G.. (eds.). *The circulation of capital.* Londres: Palgrave Macmillan, p. 67-93, 1998. doi: 10.1007/978-1-349-14319-1_4.

Smith, Murray E. G.; Butovski, Jonah; Watterton, Josh. *Twilight Capitalism.* Winnipeg: Fernwood Publishing, 2021.

Sotiropoulos, Dimitris P.; Milios, John; Lapatsioras, Spyros. *A political economy of contemporary capitalism and its crisis.* Londres; Nova York: Routledge, 2013.

Srnicek, Nick. *Platform capitalism*. Cambridge: Polity Press, 2017.

Starosta, Guido. The outsourcing of manufacturing and the rise of giant global contractors: a marxian approach to some recent transformations of global value chains. *New Political Economy*, v. 15, n. 4, p. 543-563, 2010. doi: 10.1080/13563460903288197.

Teixeira, Francisco. J. S.. "Modernidade e crise: reestruturação capitalista ou fim do capitalismo?", in: Teixeira, Francisco. J. S.; Oliveira, Manfredo A. de (orgs). *Neoliberalismo e Reestruturação Produtiva: as novas determinações do mundo do trabalho.* São Paulo: Cortez, 1998.

Teixeira, Francisco. J. S. "O capitalismo não é mais aquele?" In.: Teixeira, Francisco. J. S.; Frederico, Celso. *Marx, ontem e hoje*. São Paulo: Expressão Popular, 2008.

CNC aponta fechamento de 75 mil lojas em 2020. 01/março/2020. UOL. Disponível em: https://noticias.uol.com.br/ultimas-noticias/agencia-brasil/2021/03/01/cnc-aponta-fechamento-de-75-mil-lojas-em-2020. Acessado em 23/03/2025.

FIIs respondem por 70% das transações de ativos comerciais. Valor Econômico. 12 de setembro de 2024. Disponível em: https://valor.globo.com/financas/noticia/2024/09/12/fiis-respondem-por-70-das-transacoes-de-ativos-comerciais.ghtml. Acessado em 23/03/2025.

Van Meeteren, Michiel; Kleibert, Jana. The global division of labour as enduring archipelago: thinking through the spatiality of ‘globalisation in reverse. *Cambridge Journal of Regions,* Economy and Society, v. 15, p. 389–406, 2022. doi: 10.1093/cjres/rsac007.

SciELO Preprints - Este documento é um preprint e sua situação atual está disponível em: https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17929

Yeung, Henry Wai-chung; Coe, Neil M.. Toward a dynamic theory of global production networks. *Economic Geography*, v. 91, n. 1, p. 29-58, 2015. doi: 10.1111/ecge.12063.

Zarino, Caio. Topologias financeiras em redes urbanas sob reestruturação espacial: lajes corporativas e agências bancárias dos fundos de investimentos imobiliários (FIIs) no território brasileiro. *Geo UERJ*, Rio de Janeiro, v. 48, 2025. doi: 10.12957/geouerj.2025.88782.

Zook, Matthew; Grote, Michael H.. Blockchain financial geographies: disrupting space, agency and scale. *Geoforum*, v. 151, 2021. doi: 10.1016/j.geoforum.2022.08.001.

Zuboff, Shoshana. Big other: surveillance capitalism and the prospects of an information civilization. *Journal of Information Technology*, v. 30, n. 1, p. 75–89 2015. doi: 10.1057/jit.2015.5.

Zwan, Natascha van der. Making sense of financialization. *Socio-Economic Review*, v. 12, n. 1, p. 99–129, 2014. doi: 10.1093/ser/mwt020.

Declaração de conflito de interesse

Os autores declaram que não há conflito de interesse.

Declaração de disponibilidade de dados da pesquisa

Todo o conjunto de dados de apoio aos resultados deste estudo foi publicado no próprio artigo.

Declaração de uso de IA

Não houve utilização de ferramentas de Inteligência Artificial.

Este preprint foi submetido sob as seguintes condições:

- Os autores declaram que os necessários Termos de Consentimento Livre e Esclarecido de participantes ou pacientes na pesquisa foram obtidos e estão descritos no manuscrito, quando aplicável.
- Os autores declaram que a elaboração do manuscrito seguiu as normas éticas de comunicação científica.
- Os autores declaram que estão cientes que são os únicos responsáveis pelo conteúdo do preprint e que o depósito no SciELO Preprints não significa nenhum compromisso de parte do SciELO, exceto sua preservação e disseminação.
- Os autores declaram que os dados, aplicativos e outros conteúdos subjacentes ao manuscrito estão referenciados.
- O manuscrito depositado está no formato PDF.
- Os autores declaram que a pesquisa que deu origem ao manuscrito seguiu as boas práticas éticas e que as necessárias aprovações de comitês de ética de pesquisa, quando aplicável, estão descritas no manuscrito.
- Os autores declaram que uma vez que um manuscrito é postado no servidor SciELO Preprints, o mesmo só poderá ser retirado mediante pedido à Secretaria Editorial do SciELO Preprints, que afixará um aviso de retratação no seu lugar.
- Os autores concordam que o manuscrito aprovado será disponibilizado sob licença Creative Commons CC-BY.
- O autor submissor declara que as contribuições de todos os autores e declaração de conflito de interesses estão incluídas de maneira explícita e em seções específicas do manuscrito.
- Os autores declaram que o manuscrito não foi depositado e/ou disponibilizado previamente em outro servidor de preprints ou publicado em um periódico.
- Caso o manuscrito esteja em processo de avaliação ou sendo preparado para publicação mas ainda não publicado por um periódico, os autores declaram que receberam autorização do periódico para realizar este depósito.
- O autor submissor declara que todos os autores do manuscrito concordam com a submissão ao SciELO Preprints.