



A FINANCEIRIZAÇÃO DA PRODUÇÃO TURÍSTICO-IMOBILIÁRIA E A INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NATUREZA NO BRASIL

Maria Sylvia Baptista Serra ¹
Lucia Zanin Shimbo ²

RESUMO

O presente trabalho analisa como veículos e instrumentos financeiros reconfiguram a produção do espaço turístico brasileiro, transformando as relações metabólicas entre sociedade e natureza. Teoricamente, o trabalho se posiciona na intersecção entre os debates da economia política, da geografia das finanças e da geografia do turismo, de forma a articular processos de produção do espaço turístico dentro do capitalismo financeirizado. Através de análise de base de dados do Cadastur (Ministério do Turismo, 2024) e de pesquisa documental, foram realizados: (1) mapeamento dos empreendimentos turístico-imobiliários brasileiros que são vinculados a *resorts* e apresentam veículos financeiros ligados ao mercado de capitais; e (2) estudo sobre os agentes, estruturas de financiamento e de propriedade e sobre as estratégias de mobilização da natureza em dois desses empreendimentos – Hot Beach Resort, em Olímpia (São Paulo), e o Carnaúba Wind House, em Cruz (Ceará). Em conclusão, o trabalho se propõe a desvelar como os empreendimentos turístico-imobiliários financeirizados mobilizam aspectos ecológicos enquanto estratégia de valorização de ativos e de capitalização de rendas.

Palavras-chave: Produção Turística-Imobiliária; Capitalização do Espaço e da Natureza; Metabolismo Social; Certificados de Recebíveis Imobiliários; Fundos de Investimento Imobiliário.

ABSTRACT

This paper analyses how financial vehicles and instruments reconfigure the production of the Brazilian tourist space, transforming the metabolic relations between society and nature. Theoretically, the work is positioned at the intersection between debates on political economy, the geography of finance and the geography of tourism, in order to articulate processes of production of tourist space within financialised capitalism. Through an analysis of the Cadastur database (Ministry of Tourism, 2024) and documentary research, we carried out: (1) a mapping of Brazilian tourism and real estate developments that are linked to resorts and have financial vehicles linked to the capital market; and (2) a study of the agents, financing and ownership structures and strategies for mobilising nature in two developments – the Hot Beach Resort, in Olímpia (São Paulo), and the Carnaúba Wind House, in Cruz (Ceará). In conclusion, the work sets out to reveal how resort-linked and financialised tourism and real estate developments mobilise environmental aspects as a strategy for valuing assets and capitalising on income.

Keywords: Tourism-Real Estate Production; Capitalisation of Space and Nature; Social Metabolism; Real Estate Receivables Certificates; Real Estate Investment Funds.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho analisa como a produção turístico-imobiliária tem se vinculado a veículos e instrumentos financeiros e transformado as relações socioecológicas no capitalismo financeirizado. Em específico, busca compreender de que modo a transformação de empreendimentos turísticos em ativos financeiro-imobiliários, viabilizada pela emissão de

¹ Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – IAU-USP, masylvia.serra@usp.br;

² Professora Associada do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – IAU-USP, lucia.shimbo@usp.br.



Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e pela sua incorporação a portfólios de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e de empresas de capital aberto, tem potencializado processos de apropriação e instrumentalização de atributos ambientais. O trabalho se estrutura a partir de uma visão metabólica que relaciona dois processos distintos, mas interconectados: a financeirização da produção turístico-imobiliária no Brasil e a instrumentalização de aspectos socioecológicos pelo mercado de capitais. Além disso, considera que a instrumentalização da natureza pela produção turístico-imobiliária seria parte de um processo mais abrangente de “financeirização da ‘natureza’” (Ouma et al., 2018) e de transição de um metabolismo urbano-industrial para um metabolismo imobiliário-financeiro (Ferrara, 2022).³

Nesse sentido, o trabalho se depara com um contexto de recuperação e crescimento exponencial do turismo brasileiro desde o fim dos efeitos mais imediatos da pandemia de COVID-19. De acordo com o Conselho Mundial de Viagens e Turismo (WTTC, 2023), em 2022 o setor representou 7,7% do PIB nacional com uma contribuição econômica de US\$ 165,4 bilhões. Em seguida, em 2023, o setor continuou a crescer e foi responsável por 8% do PIB nacional, uma porcentagem inédita nos últimos 10 anos (ONU Turismo, CAF, 2025). De acordo com a WTTC (2023), esse grande montante de recursos é reflexo de um conjunto de investimentos governamentais e privados e do consumo acentuado de equipamentos e de redes de infraestruturas turísticas. Diante desse volume de recursos e da confluência entre agentes financeiros, incorporadores imobiliários e operadores turísticos, o que se observa é o reposicionamento do setor do turismo estabelecendo-se novas relações, riscos e dinâmicas nos espaços turísticos (Cruz, 2001; Silva, Ferreira, 2007).

A hipótese do artigo considera que existe um fenômeno contemporâneo de financeirização da produção de empreendimentos turístico-imobiliários nacionais, caracterizado pela busca por maiores capitalizações de rendas e pela mobilização de instrumentos financeiros. Especificamente, é através da emissão de dívidas lastreadas em seus imóveis de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), da participação em portfólios de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e da entrada de empresas de capital aberto, que o mercado turístico tem avançado sob aspectos socioecológicos com o objetivo de aumentar a

³O artigo é resultado de projeto de pesquisa de mestrado em andamento no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (PPGAU-IAU-USP) e conta com financiamento da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (Fapesp), com bolsa concedida em junho de 2025 sob o processo de nº2024/11026-5. Ele integra o projeto de pesquisa “Financeirização planetária insustentável. Especialização econômica, mercado de capitais e degradação ambiental na produção do espaço na França e no Brasil (FinPlanet)” (Agence nationale de la recherche - ANR/Fapesp, 2025- 2028), coordenado pela orientadora Prof^a. Lucia Zanin Shimbo e por Ludovic Halbert e Felix Adisson (Université Gustave Eiffel). Além disso, o mestrado teve também financiamento da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), de dezembro de 2024 a maio de 2025.



capitalização de rendas dos ativos imobiliários-financeiros ligados a seus empreendimentos. Expressão do “metabolismo imobiliário-financeiro” (Ferrara, 2018), a produção turístico-imobiliária emerge, simultaneamente, como locus privilegiado de relações socioecológicas e como parte da incorporação imobiliária crescentemente financeirizada.

Entretanto, há poucos estudos que se voltam especificamente à análise sobre como espaço e natureza são convertidos em recursos de capitalização de ativos financeiro-imobiliários ligados a empreendimentos turísticos. Tendo em vista essa lacuna, este trabalho se fundamenta em três eixos teóricos inter-relacionados: (1) da economia política, em específico nas suas contribuições sobre o metabolismo social e a produção social do espaço e da natureza no regime de acumulação capitalista (Marx, 1868; Lefebvre, 1981; Harvey, 2001; Foster, Clark, 2020; Fraser, 2024; Smith, 2007); (2) da geografia das finanças, relacionadas ao mercado imobiliário em suas dinâmicas, estratégias e instrumentos de capitalização do espaço e da natureza (Halbert, Attuyer, 2016; Dattwyler et al., 2016; Ferrara, 2018; Sanfelici, Magnani, 2023); (3) o setor turístico, como parte das relações socioecológicas e parte da incorporação imobiliária crescentemente financeirizada (Cruz, 2001; Leopoldo, Pereira, Salinas, 2024; Maia Filho, Pereira, 2024; Silva, Ferreira, 2007).

O trabalho apresenta uma abordagem documental-exploratória, estruturada em dois procedimentos metodológicos principais: (1) o mapeamento dos empreendimentos turístico-imobiliários brasileiros vinculados a *resorts* e a veículos financeiros, por meio de análise de base de dados da Cadastur e de pesquisa documental em relatórios e documentos emitidos pelos agentes do mercado de capitais e da produção turístico-imobiliária; (2) análise e pesquisa documental de dois empreendimentos turístico-imobiliários - o Hot Beach Resort, em Olímpia (São Paulo), e o Carnáuba Wind House, em Cruz (Ceará) - no que diz respeito a suas estratégias de mobilização de aspectos ecológicos (Dattwyler et al., 2016) e da subsunção real e formal da natureza em seus empreendimentos (Lima, 2023).

Como resultado do trabalho, espera-se elaborar um levantamento das principais características dos empreendimentos turísticos financeirizados estudados, bem como as estratégias de capitalização de rendas por meio da instrumentalização do espaço e da natureza. Além disso, espera-se contribuir para o entendimento do regime socioecológico de acumulação capitalista em sua fase financeirizada (Fraser, 2024), analisando a produção turístico-imobiliária brasileira como um potencial exemplo paradigmático desse processo.

METODOLOGIA

O trabalho é de abordagem qualitativa e adota os métodos de análise de base de dados e de pesquisa documental, estruturados em duas fases: (1) levantamento de empreendimentos turístico-imobiliários vinculados a *resorts* e a veículos financeiros (CRI, FII e/ou empresa de capital aberto); e (2) seleção e análise das formas de instrumentalização da natureza dos dois estudos de caso, os empreendimentos Hot Beach Resort e Carnáuba Wind House.

A primeira fase do trabalho procura mapear os empreendimentos turístico-imobiliários brasileiros que são vinculados a *resorts* e foram financiados (mesmo que parcialmente) por veículos financeiros transacionados no mercado de capitais, por meio de sistematização de documentos e análise das bases de dados relacionadas à produção turística (Cadastur, Econodata e sites oficiais dos empreendimentos) e à produção imobiliário-financeirizada (B3, Clube FII, Securitizadoras etc.). Dentre os critérios do mapeamento constam a intersecção entre equipamentos turísticos (do tipo *resorts*) e imobiliários, o financiamento por meio de veículos financeiros e a mobilização de aspectos ambientais. Os dados coletados foram organizados em cinco eixos, sendo que para cada um deles foram destacados os procedimentos de pesquisa e fontes de informações adotados. A síntese dessas categorias está presente na tabela abaixo:

Tabela 01 - Eixos Temáticos, Dados Coletados, Procedimentos e Fontes adotados no Mapeamento

Eixo	Dados coletados	Procedimentos e Fontes
Meio de Hospedagem/ Geral	Nome Fantasia; Endereço; Unidade da Federação; Município Razão Social; Natureza Jurídica; Administradores e Sócios.	As informações referentes a caracterização geral dos empreendimentos foram extraídas da base do Cadastur, do Econodata e do Site Oficial dos Empreendimentos.
Resort	Rede / Cadeia hoteleira; Origem da Rede; Porte; Status.	Os dados sobre o <i>resort</i> foram encontrados na base do Cadastur e nos Sites Oficiais dos empreendimentos turísticos e de suas redes hoteleiras.
Imobiliário	Presença de Empreendimento Imobiliário; Nome do Empreendimento; Modalidade.	A caracterização do empreendimento imobiliário associado ao empreendimento foi feita com o cruzamento de dados das bases da Consultoria Caio Calfat e do site RCI com as ferramentas de pesquisa do Google – as pesquisas foram feitas com “nome do empreendimento” + “condomínio imobiliário” / “imóvel a venda” / “segunda residência” / “multipropriedade” / “compra de cota fração” / “timeshare”.
Financeiro	Presença de Investimento Financeirizado; Nome do	As informações referentes ao vínculo do empreendimento ao mercado financeiro, foram encontradas nas bases da B3 e seus correlatos (Clube FII, securitizadoras etc.), assim como em



	Investimento; Tipo; Origem do Investimento	pesquisas com o Google – “nome do empreendimento” / “razão social empresa” + “financiamento” / “investimento” / “debenture” / “certificado de recebíveis imobiliários” / “securitização” / “empresa de capital aberto” / “fundo de investimento imobiliário”.
Ambiental	Geolocalização; Tipo de Resort; Atrativo Ambiental; Área Total.	Os dados sobre a mobilização de componentes ambientais foram acessados a partir da observação pelo Google Earth e as informações presentes e divulgadas pelos sites oficiais dos empreendimentos.

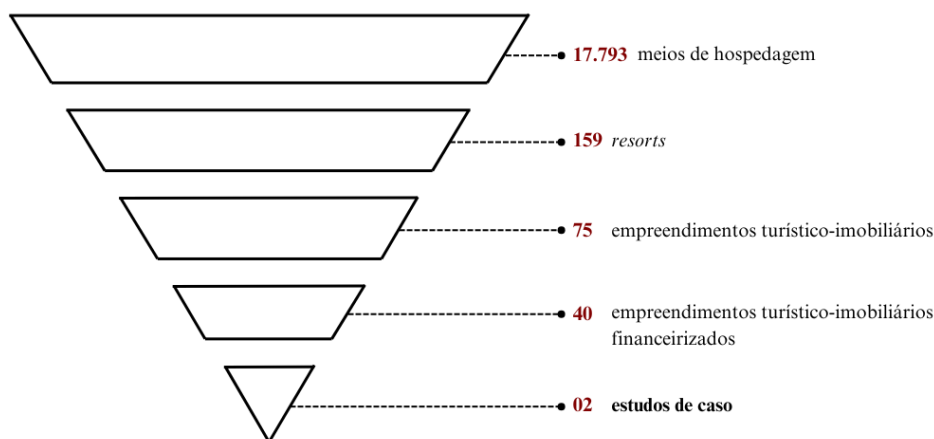
Fonte: Elaboração Própria.

A base de dados principal utilizada foi levantamento “Prestadores de serviços turísticos – Meios de Hospedagem” do Quarto Trimestre de 2024 do Cadastur (Ministério do Turismo, 2024). Nele estão cadastrados os empreendimentos licenciados pelo Ministério enquanto meio de hospedagem, organizados em: *resorts*, hotel, hotel fazenda, cama e café, hotel histórico, pousada e flat/apart-hotel. Apesar da grande abrangência dos dados, há limitações e fragilidades do cadastro, uma vez que ele é preenchido a partir de entendimentos do próprio empreendedor, por isso, foram adotados procedimentos metodológicos complementares. Dentro desse conjunto, os *resorts* foram escolhidos como objeto da pesquisa tendo em vista a ampla infraestrutura e a possibilidade de vínculo direto com aspectos ecológicos que esses empreendimentos turísticos trazem para os empreendimentos turístico-imobiliários.

Dentre os 17.793 meios de hospedagem cadastrados no Cadastur, 159 se autodenominaram como *resorts*. Desses 159 *resorts* presentes na base, foi possível caracterizar e identificar algum tipo de vínculo imobiliário⁴ em 75 deles. Dos 75 empreendimentos turístico-imobiliários, foi possível encontrar relações com instrumentos e veículos financeiros em 41. Dentre os 41 empreendimentos turístico-imobiliários vinculados a *resorts* e ao mercado de capitais foram escolhidos 02 empreendimentos como estudo de caso. Esse esquema de delimitação que ilustra os resultados da primeira fase do trabalho pode ser observado a seguir:

Figura 01 – Diagrama do procedimento metodológico para definição do objeto da pesquisa e para caracterização dos empreendimentos

⁴ Diferentemente, do turismo tradicional com a venda de serviços de hospedagem, o vínculo imobiliário pressupõe a compra e venda de direitos de propriedade e/ou de uso em suas diferentes formas (por exemplo a propriedade tradicional, mas também os títulos de *timeshare* e multipropriedade).



Fonte: Elaboração Própria.

Nesse contexto, a segunda fase do trabalho se volta para a caracterização da relação do empreendimento com os aspectos socioecológicos e avança a partir da seleção e análise de dois empreendimentos turístico-imobiliários brasileiros. Dentre os critérios de escolha dos empreendimentos constam: a diversidade de conformações espaciais e arquitetônicas (vertical, horizontal, concentrado, disperso etc.) e de tipologias (de interior e de praia), a presença de diferentes modalidades de vínculo imobiliário (condomínio de segunda residência, multipropriedade, *timeshare*, *vacation club* etc.) e a quantidade de informações disponíveis. São, então, escolhidos os empreendimentos: Hot Beach Resort, em Olímpia (São Paulo) – estabelecimento do tipo resort associado ao parque de águas quentes Hot Beach – e Carnaúba Wind House, em Cruz (Ceará) – estabelecimento vinculado a prática do kitesurf nas praias do litoral nordestino. Eles foram estudados por meio de pesquisa documental com as informações extraídas dos sites oficiais dos empreendimentos e de seus respectivos grupos hoteleiros, das notícias de jornais vinculados ao turismo e às finanças e dos relatórios de demonstrações financeiras e documentos jurídicos. Foram sistematizados e analisados dados quanto a: localização, presença de rede ou administradora hoteleiras, status (construído, em construção e embargado), tipos de propriedade (convencional, multipropriedade etc.) e tipo de financiamento (CRIs, FIIs, debêntures etc.).

Além disso, nessa fase foram mobilizadas as categorias analíticas de Dattwyler et al. (2016) de transformação social da natureza e de Lima (2023) de subsunção real e formal de aspectos ambientais para analisar as formas de instrumentalização de aspectos socioecológicos adotados nesses empreendimentos. A partir da pesquisa documental, foi feita uma análise sobre a contribuição desses empreendimentos na transformação do metabolismo social com as seguintes categorias: (1) formas predominantes de mobilização da natureza enquanto natureza



primária (como espaço geográfico e recurso primário), secundária (como espaço social) ou terciária (como produção artificial); e (2) forma predominante de subsunção formal (exploração direta de seus aspectos naturais) ou real da natureza (transformação radical de aspectos ambientais em bens e nichos de consumo).

REFERENCIAL TEÓRICO

Partindo da hipótese que orienta essa pesquisa, entende-se que a atividade turístico-imobiliária é uma expressão do “metabolismo imobiliário-financeiro” (Ferrara, 2018), por ser concomitantemente o produto de uma relação metabólica entre natureza e sociedade e parte de uma produção imobiliária cada vez mais financeirizada. Nesse sentido, o fenômeno turístico-imobiliário sintetiza e dá concretude material às relações dialéticas entre sociedade e natureza no capitalismo financeirizado, marcadas pela capitalização de rendas e pela instrumentalização de aspectos socioecológicos. Diante desse entendimento, o arcabouço teórico fundamental da pesquisa procura estabelecer correlações entre as discussões sobre: o metabolismo social capitalista, as dinâmicas contemporâneas do mercado imobiliário e o setor turístico. Através do diálogo entre autores marxistas da geografia, especialistas nas imbricações entre finanças e setor imobiliário e estudiosos do fenômeno turístico, o artigo procura construir uma análise contendo os principais conceitos que norteiam um entendimento mais amplo sobre a atividade turística no contexto do metabolismo imobiliário-financeiro.

Para isso, elege-se como marco teórico a concepção marxista de metabolismo social (Marx, 2017 [1867]), como o conjunto das trocas materiais e subjetivas entre sociedade e natureza ao longo da história (Foster, Clark, 2020; Lima, 2023; Ferrara, 2018; Ferrara, 2022). Trata-se de uma concepção materialista, histórica e dialética que retrata a transformação da natureza pelo trabalho humano, como motor das condições de produção e reprodução social (Foster, Clark, 2020). Essa concepção é fundamental para se compreender como, diante das relações mediadas pelo regime capitalista, natureza e espaço se tornam produtos sociais e mercadorias. O meio ambiente se torna “uma grande reserva de valores de uso potenciais” que é monetizado, comercializado, trocado e capitalizado a partir do seu fracionamento e divisão em “propriedades privadas” (Harvey, 2016, p.251). O resultado desse processo histórico é a alienação e a separação entre humanidade e meio ambiente, ou seja, “uma insanável ruptura no contexto do metabolismo social, prescrito pelas leis naturais da vida” (Foster, Clark, 2020, p.10; Ferrara, 2018).

Essa ruptura é potencializada e transformada pelo processo de reestruturação dos modos de produção e regulação do regime de acumulação capitalista, caracterizado



contemporaneamente pela “transformação do mundo por práticas, teorias e instrumentos originados no setor financeiro” (Chiapello, 2021, p. 82). De acordo com Klink e Souza (2017), essa transformação pode ser denominada de modo mais geral como financeirização, caracterizada como um processo econômico, social e político de crescente dominância das métricas, práticas e narrativas das finanças, que mobiliza diversas escalas (internacionais, regionais, locais e intersubjetivas), agentes (financeiros e não-financeiros, públicos e privados), práticas (materiais e discursivas) e institucionalidades.

Nesse contexto, o setor imobiliário se torna um local privilegiado para investimento financeiro. Junto com o setor industrial, ele mobiliza os excedentes econômicos da produção de outros setores e é responsável por resgatar o capitalismo de seus momentos de crise (Lefebvre, 2001 [1968]); ou seja, o investimento no imobiliário se torna um ajuste espacial para as contradições internas do capital, que encontra no espaço sua estratégia de recuperação (Harvey, 2001). O setor imobiliário representa para o capital uma esfera tanto de produção, quanto de circulação do capital: uma expansão da fronteira geográfica e das formas de acumulação e capitalização de valor (Smith, 2007). A integração entre os setores financeiro (mercado de capitais, bancos, fintechs, gestores de ativos, corretoras, seguradoras, fundos de pensão etc.) e imobiliário (empresas de construção, gestão e incorporação dos empreendimentos e infraestruturas urbanas) tem como consequência a transformação do ambiente construído em ativo financeiro e a injeção de capital financeiro na produção do espaço (Halbert, Attuyer, 2016; Magnani et al., 2024; Halbert, 2024). Essa confluência de agentes, pautada na captura de rendimentos futuros, no monopólio da terra e da propriedade e na emissão de títulos de dívidas, inaugura o que vem a ser chamado de “negócios imobiliários-financeiros” (Pereira, Shimbo, 2023).

A mediação entre sociedade e natureza também é transformada nesse processo, no que Ferrara (2018; 2022, p.222) caracterizou como uma “transição de um metabolismo urbano-industrial para um metabolismo imobiliário-financeiro”. Mobilizando o aporte teórico marxista para a investigação da financeirização do setor imobiliário, a autora evidencia as interações entre: as transformações históricas do regime de acumulação capitalista em sua fase financeirizada; as reconfigurações espaciais decorrentes da ascensão de uma indústria imobiliário-financeira; e as mediações dialéticas entre sociedade e natureza. Trata-se, justamente, das mudanças socioecológicas que acompanham a transição histórica entre uma economia industrial para uma economia financeirizada. Dentre outros pontos, a natureza é subsumida ao capital: inicialmente através da apropriação de seus recursos (subsunção formal, que resguarda certa autonomia do componente socioecológico como recurso exterior) e



posteriormente mediante sua reestruturação radical em função das exigências da acumulação (subsunção real, que incorpora o componente como parte do processo produtivo) (Boyd, Prudham e Schurman, 2001).

Os aspectos socioecológicos passam a ser instrumentalizados e transformados em um diferencial de um produto imobiliário: a sua capitalização ocorre por meio de seus aspectos físicos (como a limpeza do ar e a redução do calor) e simbólicos (como sua beleza e tranquilidade) que passam a ser comercializados e precificados pelos agentes imobiliários financeiros (Lima, 2023). A subsunção da natureza evidencia processos mais amplos de transformação de elementos naturais em bens de consumo e nichos de renda por parte do mercado imobiliário (Dattwyler et al., 2016). Nesse processo, o elemento biofísico se torna parte de uma mercadoria imobiliária comercializável, integrando e aumentando seus potenciais de capitalização de rendas, na expectativa de ganhos imobiliários futuros.

Dattwyler et al. (2016) propõem a investigação da transformação social da natureza por meio da produção social do espaço capitalista a partir de três acepções: (1) enquanto natureza primária, como espaço geográfico e recurso primário — essa relação se estabelece de modo direto a partir da extração de recursos naturais e incorporação para a criação de valores de uso; (2) como natureza secundária, através da prática social e como espaço social — uma mediação relacional e filtrada entre sociedade e meio ambiente controlado; e (3) como natureza terciária, inventada e produzida artificialmente pelo mercado imobiliário, enquanto réplica da natureza.

Já Lima (2023) procura relacionar as formas específicas de subsunção da natureza à produção imobiliária financeirizada a partir de cinco categoriais: (1) a lógica territorial de produção – extensiva e/ou intensiva; (2) as formas predominantes de mobilização da natureza – como elementos primários (terreno, ventilação, iluminação etc.) ou como diferencial do produto; (3) as formas predominantes de capitalização de rendas – renda fundiária e/ou renda imobiliária; (4) os capitais que investem na produção imobiliária – capital próprio das empresas (incorporadoras) e/ou capitais diversos (empresas de capital aberto, fundos de investimento etc.); e (5) a forma predominante de subsunção da natureza (formal ou real) .

Nesse debate, o setor turístico se torna um objeto de estudo privilegiado dentro dos negócios imobiliários-financeiros, dada sua particularidade na economia internacional e sua relevância no Brasil dentro do fenômeno contemporâneo de reestruturação espacial nos territórios turísticos e na apropriação de aspectos ambientais. Na busca por maiores lucros na construção civil, investidores de todo o mundo têm se aventurado no setor turístico (Sousa, Matias, Selva, 2016; Maia Filho, Pereira, 2024). Através da associação entre o mercado imobiliário e a produção de turismo, o fenômeno turístico tem mobilizado volumes inéditos de



capitais e implementado mudanças infraestruturais e territoriais nos lugares turísticos (Silva, Ferreira, 2007).

O que perdura do turismo tradicional são as lógicas de consumo sazonal do espaço e a mercantilização da paisagem e do meio ambiente (Silva, Ferreira, 2007; Sousa, Matias, Selva, 2016), e se atualizam as relações entre proprietários e empreendimentos turísticos que passam a exercer novos papéis dentro da cadeia de negócios turísticos. A sinergia entre os empreendimentos imobiliários e turísticos representa uma dupla vantagem para o investidor e uma forma de superar problemas de ambos os setores. Para o turismo, se trata de uma resposta para a sazonalidade (períodos com baixo número de turistas e com ociosidade dos empreendimentos) e para o imobiliário acelera e potencializa a produção e amortização de imóveis (com maiores investimentos e opções de ganho: venda, sublocação, multipropriedade etc.) (Silva, Ferreira, 2007; Sousa, Matias, Selva, 2016; Maia Filho, Pereira, 2024). Dessa forma, o empreendimento turístico passa a ser considerado um fator de valorização e de diversificação dos empreendimentos imobiliários, visto a possibilidade da integração de uma entidade autônoma (hotel, parque temático, resort etc.) representar uma alavancagem de valor financeiro (Silva, Ferreira, 2007; Sousa, Matias, Selva, 2016; Araujo et al., 2022).

Os empreendimentos imobiliário-turísticos globalmente têm se apoiado em um fetiche de retorno à natureza e em um discurso de produção “sustentável” com a expectativa de criação de mais uma camada de valorização e um diferencial na comercialização. Esse fenômeno se caracteriza pela criação de “espaços naturais” de forma artificial (como parques, bosques, lagoas etc.), assim como a construção de empreendimentos em locais com grande apelo ecológico (como em praias, regiões de águas termais, montanhas etc.), com o intuito de se apropriar da natureza em espaços de exclusividade. Esse discurso se estrutura a partir de três relações socioecológicas centrais para a instrumentalização de aspectos e componentes naturais: “(1) da natureza como item complementar ao portfólio dos imóveis; (2) da natureza como barreira aos usos/agentes indesejados; e, (3) do ambientalismo compensatório empresarial diante de usos/ações degradantes” (Pereira, 2025, p. 404).

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Os resultados dessa pesquisa dizem respeito à (1) identificação e caracterização de empreendimentos turístico-imobiliários vinculados ao mercado de capitais no Brasil e (2) compreensão sobre as formas de instrumentalização da natureza adotadas nos empreendimentos turístico-imobiliários estudados.

O mapeamento dos empreendimentos turístico-imobiliários (ETIs) mobilizou ferramentas de análise de base de dados e de pesquisa documental. Dos 159 *resorts* presentes na base do Cadastur, 75 eram empreendimentos turístico-imobiliários; e apenas 41 integram mercado de capitais e foram selecionados nesse trabalho por meio de três critérios, são eles: (1) se intitularam como *resorts* no cadastro realizado no Cadastur; (2) estão associados a empreendimentos imobiliários; e (3) tem vínculo com o mercado de capitais. As análises foram feitas a partir de cinco eixos: (1) à categorização geral dos empreendimentos e das respectivas empresas responsáveis; (2) às atividades turísticas, em específico, a associação a redes hoteleiras, faturamento e status do resort; (3) ao produto imobiliário e sua modalidade de propriedade; (4) aos investimentos e instrumentos financeiros alocados na produção, gestão e expansão desses ETIs; (5) à mobilização de componentes ecológicos enquanto atrativo ambiental pelos empreendimentos.

A figura 02 apresenta a distribuição geográfica dos empreendimentos turístico-imobiliários vinculados a *resorts* e a instrumentos financeiros contemplados pela metodologia da pesquisa:

Figura 02 – 41 empreendimentos turístico-imobiliários financeirizados e vinculados a *resorts* no Brasil por município



Fonte: Elaboração Própria, a partir da consulta aos Documentos de Securitização (2025), dados da B3 (2025), notícias de veículos do turismo (datas diversas), Sites Oficiais dos Empreendimentos (2025), 2025.



Desses 41 estabelecimentos as cidades com maior concentração são Gramado (4), Foz do Iguaçu (3), Olímpia (3), Atibaia (2) e Maceió (2). O estado de São Paulo (8) se destaca com a maior concentração por Unidade da Federação, seguido da Bahia (5), Ceará (4), Rio Grande do Sul (4) e Paraná (4). No entanto, o Nordeste (18 no conjunto de seus vários estados) é a região com maior quantidade de empreendimentos, seguido do Sudeste (11), Sul (9), Centro-Oeste (3) e Norte (1). Reflexo de um processo histórico de ocupação turística do litoral, os empreendimentos turísticos nas praias nordestinas se consagram como o principal destino turístico nacional e o local com os maiores investimentos e transformações territoriais. O que se observa é uma predominância da ocupação litorânea nordestina em comparação a uma maior dispersão territorial para o interior nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste. Nesse sentido, a divisão entre tipologia na ocupação do Litoral ou do Interior foi bastante próxima, com 22 empreendimentos (52%) em áreas litorâneas e 19 (48%) no interior.

Além disso, na análise referente à categorização geral desses empreendimentos foram recolhidas informações nos sites dos empreendimentos referentes às redes e às administradoras hoteleiras que são proprietárias e/ou gestoras desses ativos⁵. Esses dados nos permitem identificar uma teia de agentes nacionais e internacionais que tem participado da produção turística nacional. Dos 41 *resorts* mapeados, 29 (71%) são propriedade de redes hoteleiras e 9 (22%) são geridas por administradoras hoteleiras. Dentre as redes hoteleiras com maior número de *resorts* se destacam a internacional Vila Galé (com 5 empreendimentos) e as nacionais Atlantica Hospitality Group (3) e Grupo Tauá (3); com relação às administradoras hoteleiras, as maiores são as GAV Resorts (2), Gramado Parks (2), WAM Hotéis (2) e Aviva (2) (todas nacionais).

Com relação à caracterização da estratégia imobiliária, foi feito um levantamento das diferentes modalidades e estratégias de vínculo imobiliário-turístico. Esses produtos foram classificados em quatro categorias, são elas: (1) Condomínio Fechado – modalidade convencional de propriedade relacionada à segunda residência; (2) *Timeshare* – modalidade de direito de uso temporário de uma propriedade, na qual o proprietário cede a terceiros o usufruto por um tempo determinado de sua propriedade mediante contrato de licença; (3) *Vacation Club* – modalidade de assinatura de clube de férias proposta por diferentes redes hoteleiras, na qual, através de um sistema de pontos, o assinante adquire um plano de hospedagem com datas,

⁵ As redes hoteleiras são marcas consolidadas que têm a propriedade direta do hotel. As administradoras hoteleiras são empresas especializadas na gestão de imóveis hoteleiros, ou seja, elas gerenciam hotéis independentes ou de redes que procuram terceirizar esse serviço.



destinos e preços; e (4) Multipropriedade – modalidade de propriedade compartilhada, na qual o empreendimento é parcelado em frações ou cotas, permitindo que diferentes proprietários façam usufruto do espaço em diferentes épocas do ano (Maia Filho, Pereira, Silva, 2024).⁶ A relação dos ETIs mobilizados divididos por modalidade imobiliário pode ser vista na tabela abaixo:

Tabela 01 – ETIs divididos por Modalidades Imobiliárias

Modalidades imobiliárias		
Condomínio	10	24%
Timeshare	18	44%
Vacation Club	14	34%
Multipropriedade	15	37%

Fonte: Elaboração Própria, a partir de consulta ao Cadastur (2024), aos sites oficiais dos empreendimentos (2025), RCI (2025) e Caio Calfat Consultoria (2018), 2025.

Um empreendimento turístico-imobiliário pode exercer mais de uma modalidade, por isso se destaca a associação entre diferentes estratégias, como condomínio fechado com a possibilidade de multipropriedade ou o sistema de Vacation Club que trabalha em parceria com a Resort Condominiums International (RCI, empresa de troca de timeshare), por exemplo. A grande quantidade de condomínios fechados mostra a relevância da segunda residência dentro do consumo de alto padrão. Além disso, o surgimento de outras modalidades como o *timeshare*, Vacation Club e a multipropriedade permitiu maior flexibilização e fez com que os empreendimentos fossem acessados por um novo público, em busca de opções diversificadas por um valor mais acessível.

No que diz respeito à caracterização do vínculo financeiro foi feito um levantamento das diferentes relações entre os empreendimentos e o mercado de capitais. A partir da análise das bases da B3 e das informações disponibilizadas pelas securitizadoras e pelos fundos de investimento, foram encontradas estratégias de financiamento que passam pelo mercado financeiro nesses 41 ETIs. Esse vínculo foi estruturado a partir de cinco veículos ou instrumentos financeiros, são eles: (1) Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) – mediante a securitização de dívidas lastreadas em créditos imobiliários (por exemplo com o aluguel, multipropriedade, vendas de unidades etc.); (2) Fundo de Investimento Imobiliário (FII) – integração no portfólio de um condomínio de cotistas que investe em imóveis ou títulos imobiliários; (3) Empresa de Capital Aberto – empreendimento faz parte do portfólio de uma

⁶ Para mais informações sobre as diferenças entre timeshare, multipropriedade e vacation club: <https://ciacaglia.com.br/entenda-o-timeshare-e-o-vacation-club-defenda-o-seu-direito/>



empresa com ações listadas em bolsa; (4) Certificado de Crédito Imobiliário – mediante a emissão de títulos imobiliários junto a bancos e lastreados em créditos imobiliários (por exemplo com o aluguel, multipropriedade, vendas de unidades etc.); e (5) Debênture – mediante a emissão de título de dívida corporativa na bolsa de valores (não necessariamente imobiliário). A relação dos ETIs divididos por veículo e/ou instrumento financeiro pode ser vista na tabela abaixo:

Tabela 02 – ETIs divididos por Veículo ou Instrumento Financeiro

Veículo ou Instrumento Financeiro		
Certificado de Recebíveis Imobiliários	18	44%
Empresa de Capital Aberto	12	29%
Fundo de Investimento Imobiliário	12	29%
Certificado de Crédito Imobiliário	2	5%
Debênture	1	2%

Fonte: Elaboração Própria, a partir da consulta aos Documentos de Securitização (2025), dados da B3 (2025), notícias de veículos do turismo (datas diversas), Sites Oficiais dos Empreendimentos (2025), 2025.

Desses investimentos, 33 estão relacionados à bolsa de valores nacional (B3) e 8 são de origem internacional, sobretudo as Empresas de Capital Aberto com cotas em bolsas de outros países. Além disso, a vinculação desses empreendimentos ao mercado financeiro aconteceu através da associação de diferentes instrumentos, como a utilização de FIIs e CRIs por Empresas de Capital Aberto como o grupo RTSC (proprietários do Grupo Wish). As principais estratégias permearam a emissão de dívidas lastreadas nos próprios empreendimentos, o que resultou em casos também de inadimplência nos pagamentos, como foi o caso dos ETIs da Gramado Parks.

A segunda parte dos resultados procura avançar na compreensão das formas de instrumentalização da natureza adotadas nos empreendimentos Hot Beach Resort, em Olímpia (São Paulo), e o Carnaúba Wind House, em Cruz (Ceará).

O Hot Beach Resort é um empreendimento turístico-imobiliário localizado na cidade de Olímpia, interior de São Paulo. Ele é de propriedade do Grupo Ferrasa, que integra, em um mesmo complexo, um dos principais parques de águas termais da América Latina e uma estrutura hoteleira diversificada — composta também pelos empreendimentos Hot Beach Raízes, Hot Beach Celebration e Hot Beach Suítes. A estratégia de financiamento e valorização do resort se dá pela emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) via securitizadoras (Opea, Vórtx e RB Securitizadora) e por sua inclusão na carteira do Fundo de

Investimento Imobiliário (FII) XP Habitat, especializado em multipropriedade. Além disso, o empreendimento é membro da Resort Condominiums International (RCI), a maior empresa global de troca de timeshare, e da Associação de Desenvolvimento Imobiliário e Turístico (ADIT). A Figura 03 ilustra a implantação do empreendimento e sua relação com o parque aquático:

Figura 03 – Hot Beach Resort



Fonte: <https://hotbeach.com.br/>. Acesso em: 05/07/2025.

O Carnaúba Wind House é um empreendimento do tipo *beach club* de kitesurf localizado no município de Cruz, no Ceará, em área de grande valor paisagístico e potencial eólico, nas proximidades do Parque Nacional de Jericoacoara. De propriedade do Grupo Carnaúba, o projeto encontra-se em fase de construção, com 62% do físico da obra e 67% do financeiro executados até o 2º trimestre de 2025. O seu modelo de financiamento é capitalizado por meio do Fundo de Investimento Imobiliário (FII) XP Grupo Carnaúba e pela venda de títulos de clube (uma modalidade entre o timeshare e a multipropriedade que garante acesso ao uso rotativo do empreendimento). Além disso, o grupo é também grande proprietário fundiário na região — detendo 12 km² de terrenos, incluindo 4,2 km de área costeira —, se tornando um agente de transformação territorial na região, com planos declarados de ocupar e valorizar áreas do litoral cearense. A Figura 04 mostra o projeto do Carnaúba Wind House:

Figura 04 – Carnaúba Wind House



Fonte: <https://www.carnaubawindhouse.com/>. Acesso em: 05/07/2025.

Com base na categorização dos tipos de natureza mobilizados na produção social do espaço de Dattwyler et al. (2016) foi realizada uma análise preliminar sobre os empreendimentos estudados. Observa-se que apesar de distintos, ambos são pautados na mobilização direta de recursos primários, na transformação social de seus espaços construídos e na artificialização das paisagens. Essa sobreposição de relações socioecológicas evidencia a busca pela criação de valores de uso e de troca e por rendimentos financeiros cada vez mais altos. Nesse sentido, o mercado não explora apenas a natureza existente, mas também produz uma natureza artificial mais controlada, ornamental e comercializável. Em específico, no Hot Beach Resorts, as águas termais, a terra e as infraestruturas são somadas à produção de uma natureza terciária (praia artificial, coqueiros) que procura mimetizar a natureza primária ausente (o litoral). No Carnaúba Wind House, à natureza terciária (lagoas, matas) acrescenta-se a natureza primária existente (mar, dunas), criando um produto imobiliário ainda mais exclusivo e “completo”. O resultado da análise foi sistematizado na tabela a seguir:

Tabela 03 – Tipologia de naturezas mobilizadas na produção social do espaço

	Hot Beach Resort	Carnaúba Wind House
Natureza Primária	* Água termal * Terra	* Paisagem costeira intocada - mar, areia, dunas * Vento * Natureza preservada no Parque Nacional de Jericoacoara
Natureza Secundária	* Água termal canalizada e racionalizada * Terra cercada e controlada * Infraestrutura	* Terra cercada e controlada * Infraestrutura



Natureza Terciária

* Paisagem e ecossistema artificial - 5 piscinas e praias artificiais, implantação artificial de coqueiros, áreas de areia artificial etc.

* Paisagem e ecossistema artificial - 9 lagoas artificiais, implantação artificial de uma mata de coqueiros etc.

Fonte: elaboração própria a partir de Dattwyler et al. (2016), 2025.

Com relação à mediação desses aspectos ecológicos com a produção social do espaço no metabolismo imobiliário-financeiro, utilizou-se o quadro teórico proposto por Lima (2023). Apesar das diferenças morfológicas (intensiva vs. extensiva), a dinâmica essencial é a mesma nos dois casos: a financeirização – materializada pela entrada de capitais diversos (FIIs, CRIs, títulos) – intensifica e acelera o processo de subsunção real da natureza. O capital financeiro exige a produção de uma natureza-mercadoria específica, altamente controlada, valorizada e transformada rapidamente em produto financeiro (cotas de FII, títulos de clube, direitos de multipropriedade). O resultado da pesquisa foi sistematizado na tabela a seguir:

Tabela 04 – Subsunção da natureza sob o metabolismo imobiliário-financeiro

	Hot Beach Resort	Carnaúba Wind House
Lógica territorial de produção	extensiva e intensiva, com prevalência da intensiva (verticalização e adensamento construtivo)	extensiva (horizontalidade, baixo coeficiente de aproveitamento)
Formas predominantes de mobilização da natureza	como terreno e como água + como diferencial do produto imobiliário	como terreno e como ventos + como diferencial do produto imobiliário
Formas predominantes de capitalização de rendas	renda fundiária (valorização da terra pela infraestrutura) + renda imobiliária (venda de títulos, intensificada pela natureza mobilizada)	renda fundiária (valorização da terra pela infraestrutura) + renda imobiliária (venda de títulos, intensificada pela natureza mobilizada)
Capitais que investem na produção imobiliária e instrumentos financeiros	fundos de investimento imobiliário, títulos de multipropriedade, certificados de recebíveis imobiliários	fundos de investimento imobiliário, títulos de clube
Forma predominante de subsunção da natureza	subsunção formal (terra, água) e subsunção real (produto)	subsunção formal (costa, vento, dunas) e subsunção real (produto)

Fonte: elaboração própria a partir de Lima (2023), 2025.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A hipótese de trabalho considera que a financeirização do turismo-imobiliário mobiliza os aspectos ecológicos como recursos de valorização de ativos com o objetivo de aumentar a capitalização de rendas. O trabalho contribui para uma compreensão ampliada sobre como a



articulação de empreendimentos imobiliários a veículos de investimento coletivo têm os transformado em ativos financeiros. Além de avançar em um entendimento sobre o metabolismo imobiliário-financeiro, ao demonstrar que dentro da sua diversidade de agentes, de estruturas de propriedade, de usos de empreendimentos e de localizações, esse tipo de turismo tem-se baseado na mobilização da natureza como diferencial de valorização, enquanto naturezas primárias, secundárias e terciárias, e tem protagonizado processos de subsunção formal e real da natureza.

O artigo mostra a presença de novos agentes e formas de financiamento na produção imobiliária e turística, em específico as redes e administradoras hoteleiras (como a internacional Vila Galé e as nacionais Atlantica Hospitality Group e Grupo Tauá) e os agentes fiduciários e de securitizadoras (como a XP Asset, Opea e RB Securitizadora). Dentre os instrumentos financeiros mais utilizados estão os Certificados de Recebíveis Imobiliários e os Fundos e Investimento Imobiliário. Esses empreendimentos também fazem parte de empresas de capital aberto. Com relação às modalidades de propriedade, eles mobilizam estratégias tradicionais de condomínio fechado, mas também formas de direito de uso temporário, como o *timeshare*, *vacation club* e multipropriedade.

O estudo de caso buscou compreender as principais características e relações socioecológicas desse tipo de investimento. Os dois empreendimentos escolhidos estão em funcionamento e apesar das diferentes localidades (região nordeste e sudeste), ambos contam com um regime de multipropriedade ou *time-sharing*, possuem uma miríade de agentes de diferentes setores envolvidos, mobilizam empreendimento de lazer (parque esportivo, parque de águas termais) e instrumentalizam algum elemento ou aspecto ambiental como diferenciação (praia ou águas termais).

REFERÊNCIAS

Base de dados:

CADASTUR. Prestadores de serviços turísticos - Meios de Hospedagem - Quarto Trimestre de 2024. Ministério do Turismo, 2024. Disponível em: https://dados.turismo.gov.br/pt_BR/dataset/meios-de-hospedagem.

Documentos:

BRASIL. Ministério do Turismo. Portaria nº 100, de 16 de junho de 2011. Estabelece procedimentos para a Classificação dos Meios de Hospedagem, e dá outras providências. 2011. ONU TURISMO; CAF. **Tourism Doing Business - Inviertiendo en Brasil**. Madrid, Espanha: [s.n.], 2025.

WTTC. **Travel & Tourism Economic Impact 2023 - Brazil**. [s.l.: s.n.], 2023. Disponível em: <https://assets-global.website->



files.com/6329bc97af73223b575983ac/647df24b7c4bf560880560f9_EIR2023-APEC.pdf>.
Acesso em 10 abril 2025.

Bibliografias:

ARAUJO, Cristina Pereira de; MOREIRA, Claudete Oliveira; KIYOTANI, Ilana Barreto; *et al.* Os dois lados do Atlântico: o impacto da pandemia nos Empreendimentos Turísticos Imobiliários no Brasil e nos Conjuntos Turísticos (Resorts) em Portugal. **Confins. Revista franco-brasileira de geografia**, 2022.

BOYD, William ; PRUDHAM, W. Scott ; SCHURMAN, Rachel A. Industrial dynamics and the problem of nature. In: **Society and Natural Resources**. Vol. 14, No. 7. pp. 555-570, 2001.

CHIAPELLO, Eve. Impact finance: how social and environmental questions are addressed in times of financialized capitalism. **Review of Evolutionary Political Economy**, v. 4, 2023.

CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. **Introdução à Geografia do Turismo**. São Paulo: Editora Roca, 2001.

DATTWYLER, Rodrigo Hidalgo; CAMUS, Pablo; PETERSON, Voltaire Alvarado; *et al.* Aguas de ficción a la carta: la producción de naturaleza como nicho de renta. Bienes comunes y espacio urbano exclusivo en torno a las crystal lagoons. In: **Expresión territorial de la fragmentación y segregación**. [s.l.: s.n.], 2016.

FERRARA, Luciana Nicolau. Metabolismo urbano sob o domínio financeiro : apontamentos a partir da produção imobiliária e da natureza na cidade de São Paulo. In: **Valua Terra: construir o valor dos ambientes. Olhares cruzados brasileiros e franceses**. [s.l.: s.n.], 2022.

FERRARA, Luciana Nicolau. O lugar da natureza na produção do espaço metropolitano: do metabolismo urbano industrial para o imobiliário financeiro. In: **Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI**. São Paulo: [s.n.], 2018.

FOSTER, John Bellamy; CLARK, Brett. **The Robbery of Nature: Capitalism and the Ecological Rift**. New York: [s.n.], 2020.

FRASER, Nancy. Natureza no bucho: por que a ecopolítica deve ser transambiental e anticapitalista. In: **Capitalismo canibal: como nosso sistema está devorando a nossa democracia, o cuidado e o planeta e o que podemos fazer a respeito disso**. São Paulo: Autonomia Literária, 2024.

HALBERT, Ludovic. Financial infrastructure and the production of the build environment. In: **Cities and Infrastructure**. [s.l.: s.n.], 2024.

HALBERT, Ludovic; ATTUYER, Katia. Introduction: The Financialisation of Urban Production: Conditions, Mediations and Transformations. **Urban Studies**, v. 53, 2016.

HARVEY, David. A geografia do capitalismo. In: **A Produção Capitalista do Espaço**. São Paulo: Annablume, 2001.

HARVEY, David. Contradição 16: a relação do capital com a natureza. In: **17 Contradições e o fim do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2016.

KLINK, Jeroen; SOUZA, Marcos Barcellos. Financeirização: Conceitos, Experiências E A Relevância Para O Campo Do Planejamento Urbano Brasileiro. **Cadernos Metrôpole**, v. 19, n. 39, 2017.

LEFEBVRE, Henri. **La Production de l'Espace**. [s.l.]: Anthropos, 1981.

LEOPOLDO, Eudes; PEREIRA, Alexandre Queiroz; SALINAS, Luis. 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**, v. 89, p. 20, 2024.

LIMA, Bruno Avellar Alves de. Subsunção formal e real da natureza na produção imobiliária e as transformações metabólicas diante da financeirização: fundamentos teóricos para um debate. In: **NATUREZA E METABOLISMO URBANO: reestruturação do espaço no**



- Brasil e no Chile.** [s.l.: s.n.], 2023. Disponível em: <<https://play.google.com/books/reader?id=COjnEAAQBAJ&pg=GBS.PA6&hl=en>>.
- MAGNANI, Maira; SANFELICI, Daniel; ADISSON, Félix; *et al.* Assetising Brazilian logistics: power, spaces and scales under asset management capitalism. **Finance and Space**, v. 1, n. 1, 2024.
- MAIA FILHO, José Almir Ramos; PEREIRA, Alexandre Queiroz. Financeirização, players imobiliários e multipropriedade no espaço turístico brasileiro. **Revista brasileira de geografia econômica**, 2024.
- MAIA FILHO, José Almir Ramos; PEREIRA, Alexandre Queiroz; DE FREITAS SILVA, Marília Natacha. A multipropriedade enquanto estratégia de produção do espaço turístico brasileiro. **Revista do Departamento de Geografia**, v. 44, 2024.
- MARX, Karl. A assim chamada acumulação capitalista. In: **O Capital - Volume I**. [s.l.]: Boitempo, [1968] 2023.
- OUMA, Stefan; JOHNSON, Leigh; BIGGER, Patrick. Rethinking the financialization of 'nature'. **Environment and Planning A: Economy and Space**, v. 50, 2018.
- PEREIRA, Alexandre Queiroz. As estratégias do setor imobiliário-turístico e a incorporação de medidas socioambientais no litoral do Brasil. **Ambientes**, v. 7, n. 1, 2025.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier; SHIMBO, Lucia. Os instrumentos de capitalização na produção do espaço. In: **Financeirização e metropolização do espaço: imobiliário e infraestruturas sob domínio de grandes grupos econômicos**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2023.
- SANFELICI, Daniel; MAGNANI, Maira. Unpacking corporate ownership in property markets: a typology of investors and the making of an investment value chain in Brazil. **Economy and Space**, v. 55, 2023.
- SHIMBO, Lucia; BARDET, Fabrice. A produção do valor dos territórios colonizada pela avaliação financeira: a financeirização por números. In: **Valua Terra: construir o valor dos ambientes. Olhares cruzados brasileiros e franceses**. [s.l.: s.n.], 2022.
- SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da; FERREIRA, Angela Lúcia de Araújo. Dinâmica imobiliária e turismo: novas relações, novos riscos. **Cadernos Metrópole**, 2007.
- SMITH, Neil. Nature as an accumulation strategy. **Socialist register**, v. 43, 2007.
- SOUSA, Plínio Guimarães de; MATIAS, Esdras Matheus; SELVA, Vanice Santiago Fragoso. Do turismo residencial aos complexos turísticos imobiliários: a apropriação da zona costeira do nordeste brasileiro pela atividade turística imobiliária. **Ambiente & Sociedade**, v. 19, 2016.