

urbe

Revista Brasileira de Gestão Urbana

scielo.br/urbe

PUCPRESS

O papel dos fundos de investimento imobiliário na transformação do espaço urbano: uma análise do Opportunity no Rio de Janeiro

The role of real estate investment trusts in the transformation of urban space: an analysis of Opportunity in Rio de Janeiro

Guilherme de Almeida Muniz Filho ^[a] 


Niterói, RJ, Brasil

^[a] Universidade Federal Fluminense (UFF)

Daniel Sanfelici ^[a] 


Niterói, RJ, Brasil

^[a] Universidade Federal Fluminense (UFF)

Alexandre Henrique Lins Filho ^[a] 

Niterói, RJ, Brasil

^[a] Universidade Federal Fluminense (UFF)

Raphael Rocha dos Reis ^[b] 

Rio de Janeiro, RJ, Brasil

^[b] Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)

GAMF é Mestrando em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFF, e-mail: guilhermefilho@id.uff.br

DMS é Professor Adjunto, Doutor em Geografia Humana, e-mail: danielsanfelici@gmail.com

AHLF é Graduando em Geografia pela Universidade Federal Fluminense, e-mail: alexandrehenriquelinfilho@id.uff.br

RRR é Tecnologista em Informações Geográficas e Estatísticas, e-mail: raphaelrdr@id.uff.br

Como citar: Muniz Filho, G. A., Sanfelici, D., Lins Filho, A. H., & Reis, R. R. (2025). O papel dos fundos de investimento imobiliário na transformação do espaço urbano: uma análise do Opportunity no Rio de Janeiro. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 17, e20250093, 2025. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.017.e20250093>

Resumo

Recentemente, uma ampla gama de pesquisas no campo dos estudos urbanos tem investigado as conexões complexas entre as esferas financeira e imobiliária e seus impactos sobre o ambiente construído, especialmente a partir do conceito de financeirização. Embora esses estudos tenham contribuído significativamente para compreender os padrões gerais dessa interconexão, ainda é limitada a análise centrada nas empresas e suas implicações locais. Para preencher essa lacuna, o presente artigo investigou as estratégias dos fundos de investimento imobiliário administrados pela gestora de ativos Opportunity na cidade do Rio de Janeiro. A partir da análise detalhada dos portfólios desses fundos, observamos que a empresa concentra suas atividades nas regiões mais valorizadas da cidade, destacando-se pela oferta de imóveis de alto padrão e pela adoção de estratégias diferenciadas, como o retrofit de edifícios históricos e a produção de unidades residenciais compactas voltadas especialmente para investidores. Tais práticas não apenas reafirmam sua posição como agente relevante no mercado imobiliário carioca, mas também reforçam dinâmicas espaciais desiguais na cidade.

Palavras-chave: Financeirização. Opportunity. Fundos de Investimento Imobiliário. Rio de Janeiro.

Abstract

Recently, a wide range of research in the field of urban studies has investigated the complex connections between the financial and real estate spheres and their impacts on the built environment, particularly through the concept of financialization. Although these studies have significantly contributed to understanding the general patterns of this interconnection, analyses centered on corporates and their local implications remain limited. To address this gap, this article investigates the strategies of real estate investment funds managed by the asset manager Opportunity in the city of Rio de Janeiro. Based on a detailed analysis of these funds' portfolios, we observe that the company concentrates its activities in the city's most valued areas, standing out for its offering of high-end properties and for the adoption of distinctive strategies, such as the retrofit of historic buildings and the production of compact residential units targeted especially at investors. Such practices not only reaffirm its position as a relevant actor in Rio de Janeiro's real estate market but also reinforce uneven spatial dynamics in the city.

Keywords: Financialization. Opportunity. Real Estate Investment Trusts. Rio de Janeiro.

Introdução

Nos últimos anos, o mercado imobiliário do Rio de Janeiro tem passado por mudanças significativas, após um longo ciclo marcado por forte retração e posterior estagnação nos lançamentos de novos empreendimentos. Mais recentemente, observou-se não apenas uma retomada no volume de lançamentos residenciais, mas também o surgimento de novas tipologias e localizações na oferta de imóveis, como os projetos de renovação no Centro histórico e os empreendimentos na zona portuária. Nesse contexto, algumas poucas empresas vêm se destacando pela capacidade de entrega e pela inovação em seus produtos. Entre elas, destaca-se a gestora de ativos Opportunity, fundada nos anos 1990, que mantém um braço imobiliário com foco predominante na capital fluminense.

A atuação dessa empresa inscreve-se em uma tendência mais geral, discutida por diversos estudos, que aponta para a crescente influência dos investidores financeiros na produção e gestão de estoques imobiliários, com implicações importantes para aspectos como o acesso à habitação e a transformação dos usos do solo urbano (Klink & Souza, 2017; Aalbers, 2019). Essa literatura tem contribuído para elucidar como as lógicas de investimento desses agentes, orientadas pela maximização de retornos no curto prazo, têm alterado a dinâmica da produção imobiliária. Apesar desses avanços, ainda são raros os estudos que investigam em detalhe como as estratégias de um agente financeiro específico impactam diretamente a oferta de diferentes tipos de produtos imobiliários e suas respectivas geografias – um enfoque relevante diante da capacidade que certos agentes têm de moldar ativamente a dinâmica do setor.

Visando preencher essa lacuna, o presente artigo objetiva compreender as estratégias de negócios da gestora de investimentos Opportunity no mercado imobiliário carioca, atentando para as repercussões dos seus investimentos para a dinâmica imobiliária da cidade. Recorrendo a abordagens da geografia econômica e da sociologia econômica centradas na firma, o estudo parte da concepção de que as empresas não apenas respondem a condições de mercado, mas também atuam de forma estratégica para moldá-las, a partir de suas competências organizacionais, redes de relacionamento e inserção institucional e territorial. Com base nesse enquadramento, o artigo reúne dados sobre os lançamentos realizados pelos fundos imobiliários geridos pelo Opportunity, complementados por informações extraídas de documentos empresariais, registros da imprensa e bases públicas, a fim de caracterizar suas estratégias de investimento e analisar seus potenciais impactos sobre a estrutura e o funcionamento do mercado imobiliário do Rio de Janeiro.

Além desta introdução, o artigo está estruturado em mais quatro seções. Na primeira, realizamos uma breve revisão da literatura sobre a financeirização imobiliária, articulando-a com abordagens que privilegiam o papel das empresas. Na seção seguinte, apresentamos um panorama histórico e institucional da gestora Opportunity, assim como pormenorizamos a metodologia empregada no estudo. Na terceira seção, analisamos detalhadamente as características e estratégias dos fundos imobiliários geridos pela empresa no Rio de Janeiro, destacando suas opções geográficas e tipológicas. Na quarta seção, discutimos criticamente os resultados encontrados, enfatizando como a atuação desses fundos repercute sobre a dinâmica imobiliária local, especialmente nos segmentos residencial e comercial de alto padrão. Por fim, nas considerações finais, ressaltamos as principais contribuições dessa abordagem centrada nas firmas para o entendimento mais amplo da financeirização urbana no contexto brasileiro.

A relevância de um foco analítico sobre a empresa nos estudos acerca da financeirização urbana

Ao longo dos últimos anos, consolidou-se a ideia de que o setor imobiliário tem se tornado um objeto privilegiado de investimento financeiro – e, portanto, um dos principais vetores da financeirização, processo caracterizado pela influência e poder de agentes e instituições financeiras sobre a economia e a sociedade. Nesse sentido, mesmo diante de algumas críticas ao seu uso indiscriminado (Christophers, 2015), o conceito tem sido amplamente mobilizado no campo dos estudos urbanos nacionais e estrangeiros para a compreensão das significativas repercussões espaciais e sociais oriundas da transformação dos mercados imobiliários locais, sobretudo a partir da entrada em cena de empresas e veículos financeiros (Guironnet et al., 2016; Aalbers, 2020).

Em linhas gerais, e de forma muito resumida, a literatura de estudos urbanos tem analisado as interseções entre o mercado de capitais e o setor imobiliário a partir de três principais enfoques (para outras classificações da literatura, ver Klink & Souza, 2017; Aalbers, 2020 e Shimbo & Sanfelici, 2023). O primeiro enfoque centra-se na lógica dos *portfólios* de investimento, investigando como grandes investidores financeiros integram ativos imobiliários às suas carteiras. Nessa abordagem, examina-se como a composição desses portfólios reflete concepções específicas de risco e retorno, influenciando decisões sobre localização e tipologia dos imóveis. Estudos nessa linha investigam, por exemplo, a lógica por trás da alocação de capitais no setor imobiliário e como essa dinâmica redefine padrões espaciais e estratégias de investimento, além de, em alguns contextos, exacerbar riscos financeiros sistêmicos (Lizieri, 2009; Corpataux et al., 2009; Sanfelici, 2017; Van Loon & Aalbers, 2017; Magnani et al., 2021; Nakama & Rufino, 2022; Abreu et al., 2024).

O segundo enfoque, que pode ser descrito como *governança corporativa*, busca compreender as relações entre investidores financeiros – na qualidade de acionistas ou cotistas – e os gestores de empresas e fundos imobiliários. Essa abordagem investiga como as expectativas dos investidores moldam as estratégias empresariais do setor, influenciando decisões sobre escala, perfil dos empreendimentos e produtos ofertados. Estudos nessa vertente analisam, por exemplo, como mecanismos de governança e pressão por rentabilidade impactam a atuação das firmas, aproximando sua lógica de funcionamento às exigências do mercado financeiro. Como parte desse processo de adaptação, observa-se a constituição de bancos de terrenos para viabilizar grandes projetos, a priorização de empreendimentos de maior escala e a racionalização do processo produtivo, que busca aumentar a previsibilidade dos retornos e reduzir incertezas na operação (Shimbo, 2010; Fix, 2011; Rufino, 2012; Sanfelici, 2013; Rouanet & Halbert, 2016; Mioto & Penha Filho, 2019; Shimbo & Baravelli, 2022).

Por fim, uma terceira vertente diz respeito à *governança e planejamento urbanos*, que examinou como os projetos de intervenção urbanística têm se utilizado de instrumentos, modelos e capitais financeiros para sua execução e viabilidade, sobretudo em contextos caracterizados pela austeridade fiscal e acentuada competição entre cidades. Ao incorporar os interesses e expectativas dos investidores financeiros, que buscam potencializar o valor e liquidez dos imóveis, o planejamento urbano muitas vezes deixa de priorizar demandas sociais e coletivas, tornando-se um mecanismo para viabilizar a valorização do solo urbano e a atração de capital. Esse processo não apenas redefine as diretrizes do de-

envolvimento urbano, mas também contribui para a mercantilização dos espaços, aprofundando desigualdades e limitando a capacidade de ação do poder público na construção de cidades mais inclusivas e acessíveis (Weber, 2010; Theurillat & Crevoisier, 2013; Guironnet et al. 2016; Klink & Stroher, 2017; Mosciaro & Pereira, 2019; Klink, 2023).

Apesar dos avanços teóricos e analíticos dessa literatura, argumentamos que ainda há espaço para novos refinamentos teóricos, especialmente no contexto brasileiro, ao combinar esse arcabouço já consolidado pela literatura da economia política urbana com abordagens da sociologia econômica, geografia econômica e economia evolucionária que analisam as firmas enquanto agentes estratégicos, social e territorialmente enraizados (Hodgson, 1998; Maskell, 2001; Taylor & Asheim, 2001; Yeung, 2005; Fligstein, 2001; Fligstein & Dauter, 2007). Segundo essas abordagens heterodoxas, as firmas não são nem os agentes idealizados da economia neoclássica, caracterizados pela racionalidade utilitária, acesso pleno à informação e atuação isolada em mercados abstratos; nem tampouco agentes passivos que apenas reproduzem as estruturas macroeconômicas e suas leis gerais de funcionamento. Em vez disso, as firmas são concebidas como agentes situados em contextos territoriais e sociais específicos, moldados por redes sociais e empresariais, arranjos institucionais historicamente constituídos, relações de poder, normas culturais e convenções localizadas.

Ao mesmo tempo em que são formatadas por esses contextos, as empresas também atuam no sentido de modificá-los: enquanto organizações em constante evolução, elas constroem competências endógenas que as habilitam a expandir mercados, criar novas oportunidades de obtenção de lucros e reconfigurar os arranjos institucionais e sociais nos quais estão inseridas. Essas competências variam entre firmas, refletindo sua heterogeneidade organizacional, e se expressam nas estratégias adotadas, que envolvem escolhas fundamentais quanto ao perfil dos produtos a serem desenvolvidos (como segmento de renda e público-alvo), às tecnologias empregadas, ao horizonte temporal dos investimentos (de curto ou longo prazo), às fontes de financiamento mobilizadas (capital próprio ou de terceiros). Compreender essas estratégias, no contexto do mercado imobiliário, permite, portanto, evidenciar dinâmicas frequentemente negligenciadas por abordagens macroestruturais, situando a empresa como um agente que não apenas responde a incentivos externos, mas também molda ativamente a dinâmica imobiliária local por meio do tipo de produto que oferece, da temporalidade dos seus investimentos e das geografias que escolhe investir.

Nesse espírito, e dialogando com estudos anteriores que analisaram o mercado imobiliário a partir da estratégia de uma empresa – como os de Shimbo (2010), Socoloff (2015), Brill & Ozogul (2021) e Sanfelici (2025) – o presente estudo busca contribuir para a compreensão da financeirização por meio da análise das práticas da gestora de ativos Opportunity.

Histórico institucional da gestora de ativos Opportunity e delineamento metodológico do estudo

Esta seção tem como objetivo contextualizar a trajetória institucional da gestora de ativos Opportunity, oferecendo um panorama sobre sua origem, estrutura organizacional e estratégias de atuação no setor imobiliário. Para compor essa contextualização, recorreremos principalmente a fontes jornalísticas, bem como a informações contidas no site oficial e em documentos divulgados pela própria

empresa. Ao final da seção, são também apresentados as fontes e os procedimentos metodológicos que orientaram a pesquisa desenvolvida neste artigo.

Fundado em 1994 por Daniel Dantas, Verônica Dantas e Dório Ferman, o Opportunity surgiu no contexto das grandes reformas econômicas e privatizações dos anos 1990 no Brasil, consolidando-se como uma das primeiras gestoras de investimentos independentes de bancos no país. Seus fundadores defendiam que os investimentos exigiam uma "expertise especial", justificando assim a proposta de uma gestão autônoma e especializada. Ao longo de seus 30 anos de atuação, a gestora se destacou no mercado financeiro brasileiro pela diversificação de seus investimentos e por sua abordagem pioneira em alguns segmentos, como *private equity* (Grün, 2009; 2013). Ao mesmo tempo, esteve envolvida em diversas controvérsias e disputas judiciais (Dieguez, 2007; G1, 2008). Em suas comunicações institucionais, a empresa enfatiza tanto seu tradicionalismo quanto sua postura de vanguarda no setor.

Atualmente, o quadro societário do Opportunity é composto por executivos e sócios com experiência no setor financeiro, além de investidores que participam por meio de cotas nos fundos, como é o caso da Icatu Holding. Com um portfólio diversificado, o Opportunity estrutura suas atividades em quatro principais unidades de negócios, conforme descrito em seu site oficial: 1) *gerenciamento de ativos*, que consiste na gestão de fundos de ações, renda-fixa, multimercado e previdência; 2) *investimentos imobiliários*, focados no desenvolvimento de projetos e empreendimentos imobiliários para locação e venda em áreas urbanas; 3) atuação em *private equity*, ou seja, aquisição, gestão e desenvolvimento de novos negócios, como companhias de infraestrutura e agricultura; 4) gestão de patrimônio (em inglês, *wealth management*), por meio da assessoria de investimento na gestão do patrimônio de clientes.

De acordo com o objetivo deste artigo, cabe um olhar mais ampliado sobre o braço do Opportunity no mercado imobiliário, o que será mais bem empreendido na seção seguinte. Inicialmente, é importante destacar que a empresa atua nesse setor desde 1996, por meio de fundos imobiliários, sendo responsável por uma série de empreendimentos, sobretudo no Rio de Janeiro, Espírito Santo e Distrito Federal. Com quase três décadas de experiência no mercado imobiliário, a empresa acumulava, até recentemente, mais de 3 milhões de metros quadrados desenvolvidos no território nacional e mais de 70 empreendimentos incorporados, consolidando-se como uma das gigantes do setor. Além disso, construiu uma rede qualificada de parceiros estratégicos para viabilizar projetos diferenciados e de alta qualidade, como sua cooperação com o FII Brix.

A pesquisa apresentada neste artigo é um desdobramento de um projeto de maior envergadura, que teve por objetivo identificar e analisar as práticas de investimento dos principais agentes financeiros e corporativos no mercado imobiliário brasileiro, com especial atenção aos fundos de investimento imobiliário (FIIs). Esse estudo mais amplo envolveu a realização de inúmeras entrevistas com gestores de alguns dos maiores FIIs do país entre 2020 e 2024, o que forneceu subsídios valiosos para compreender como esses veículos de investimento se estruturam e operam, quais estratégias predominam e como se dá a relação com os investidores. Dado o peso dos FIIs no segmento comercial do setor, as publicações anteriores derivadas desse projeto concentraram-se nesse recorte (Magnani & Sanfelici, 2022). No entanto, ao longo da pesquisa sobre a indústria de fundos imobiliários, destacou-se o caso do Opportunity, cuja atuação se diferencia em termos de estratégia de investimento, despertando o interesse em aprofundar a análise de seus impactos urbanos.

Com esse objetivo, foi realizado inicialmente um levantamento em fontes da imprensa especializada em negócios – como Valor Econômico, Exame, InfoMoney e Brazil Journal –, da grande imprensa nacional, como O Globo, e também de veículos da imprensa local especializada, como o Diário do Rio, com o intuito de identificar os principais projetos e estratégias da empresa, especialmente no período recente (2015–2024). Essa etapa também permitiu reunir informações preliminares sobre os gestores do fundo e sua estrutura organizacional. Em seguida, a pesquisa concentrou-se na análise de documentos produzidos pela própria empresa disponibilizados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), como informes periódicos aos cotistas, comunicados de fatos relevantes, atas de assembleia e balanços trimestrais, que ofereceram dados mais detalhados sobre o portfólio de ativos imobiliários, movimentações estratégicas e estrutura societária. Foram ainda realizadas tentativas de contato com representantes da gestora para a condução de entrevistas semiestruturadas, porém sem sucesso – o que, contudo, não prejudicou o entendimento das estratégias da empresa, já que as demais fontes consultadas se revelaram bastante ricas para esse propósito.

Os investimentos do Opportunity via fundos imobiliários

O Opportunity opera por meio de duas estratégias. Por um lado, conforme ilustrado na Figura 1, seu principal fundo, o FII Opportunity, exerce o papel de cotista majoritário nos três outros FIIs em que investe. Essa posição dominante permite à gestora desempenhar um papel central nas assembleias de cotistas, influenciando decisões estratégicas, como a política de investimentos de cada fundo e a necessidade de captação de recursos por meio da emissão de novas cotas. Por outro lado, na maioria dos FIIs, a gestora também opera por meio da “Opportunity Métrica”, atuando como consultor imobiliário. De acordo com os regulamentos de dois desses FIIs, o consultor imobiliário especializado recebe um pagamento periódico e exerce um papel fundamental na gestão dos fundos. Suas responsabilidades incluem “a avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo”, além do “acompanhamento dos projetos, obras e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários” (Dovel FII, 2024; Opportunity FII, 2024).

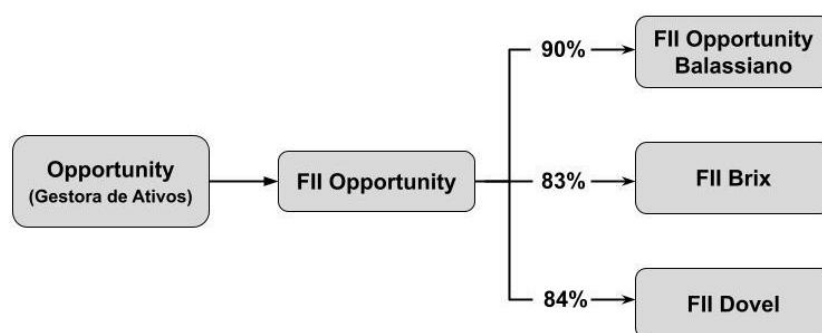


Figura 1 - Representação esquemática do circuito de investimentos do Opportunity via fundos imobiliários (4º trim. de 2023). Fonte: informes dos FIIs disponibilizados na CVM. Elaborado pelos autores.

Tabela 1 - Características dos fundos imobiliários do Opportunity (4º trimestre de 2023)

Nome do FII (código)		Opportunity (FTCE11)	Brix (BRIX11)	Dovel (DOVL11)	Opportunity Balassiano (OBAL11)
Classificação autorregulação	Mandato	Híbrido	Desenvolvimento para Venda	Títulos e Valores Mobiliários*	Desenvolvimento para Venda
	Segmento de atuação	Híbrido	Títulos e Val. Mob.*	Lajes Corporativas	Residencial
	Tipo de Gestão	Ativa	Ativa	Ativa	Ativa
Ano do início de funcionamento		1996	2019	2021	2021
Prazo de duração		Indeterminado	Indeterminado	Determinado (2045)	Indeterminado
Consultor especializado		Opportunity métrica LTDA.	BRIX Consultoria de imóveis LTDA.	Opportunity métrica LTDA.	--
Outros prestadores de serviço		--	Opportunity métrica LTDA.	--	--
Público-Alvo		Investidor Qualificado	Investidor Qualificado	Investidor Qualificado	Investidor Qualificado
Patrimônio imobiliário (R\$)		2.190.404.073,46 (CRIs + imóveis + terrenos + cotas de FIIs)	119.280.552,70 (terrenos + imóveis em construção)	49.724.616,00 (imóveis para renda acabados)	200.622.706,00 (imóveis em construção)

Fonte: informes dos FIIs disponibilizados na CVM. Elaborado pelos autores.

Além disso, conforme indicado na Tabela 1, todos os FIIs se autoclassificam quanto a mandato, segmento de atuação e tipo de gestão. Como se trata de uma categorização feita pelos próprios fundos, algumas incongruências aparecem em determinados casos, sinalizadas na Tabela 1 por um asterisco (*). Para esta análise, entretanto, serão considerados apenas os aspectos que refletem de fato o funcionamento dos FIIs, com foco no último trimestre de 2023. Cabe destacar que todos os fundos analisados adotam gestão ativa, isto é, uma abordagem dinâmica de alocação de recursos voltada a identificar ativos capazes de gerar retornos acima da média do mercado.

O FII Opportunity possui um mandato e segmento de atuação híbrido, pois opera tanto no desenvolvimento e negociação de ativos comerciais e residenciais quanto na aquisição de cotas de outros veículos financeiros, como FIIs e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Já o FII Brix se dedica exclusivamente ao desenvolvimento para venda de imóveis residenciais, sem atuação no mercado de títulos e valores mobiliários. O FII Dovel, por sua vez, foca na locação de imóveis comerciais, especificamente lajes corporativas, que são reformadas ou construídas pelo próprio fundo. Por fim, o FII Opportunity Balassiano concentra suas operações no desenvolvimento de imóveis residenciais, que são vendidos após a conclusão das obras.

Outros dois aspectos relevantes dizem respeito ao público-alvo e à duração dos FIIs. Todos são voltados para investidores qualificados, ou seja, indivíduos ou empresas com mais de R\$ 1 milhão investido ou certificações técnicas específicas. Esse perfil de cotista, mais familiarizado com o mercado financeiro, facilita a adoção das estratégias inovadoras do Opportunity no setor imobiliário. Quanto à

duração, exceto o Dovel, todos os fundos têm prazo indeterminado, e os investidores que desejam vender suas cotas devem negociá-las no mercado secundário. O Dovel apresenta data limite de liquidação, provavelmente por incluir imóveis com direitos de uso com vencimento, como será detalhado a seguir.

Antes de aprofundar a estratégia de cada fundo, vale destacar seu patrimônio imobiliário conjunto, que soma cerca de R\$ 2,5 bilhões. O FII Opportunity lidera, com aproximadamente R\$ 2,2 bilhões em ativos distribuídos entre imóveis, terrenos, cotas de outros FIIs e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Em seguida, o Opportunity Balassiano conta com mais de R\$ 200 milhões em “imóveis em construção”, possivelmente incluindo o valor dos terrenos. O FII Brix aparece na terceira posição, com cerca de R\$ 120 milhões em imóveis e terrenos, enquanto o Dovel, com o menor patrimônio, possui quase R\$ 50 milhões em imóveis para locação.

FII Opportunity

O FII Opportunity, criado em 1996, três anos após a regulamentação dos fundos imobiliários no Brasil, é o mais antigo entre os quatro fundos do Opportunity e possui um patrimônio distribuído entre terrenos, imóveis residenciais e comerciais. De acordo com os relatórios de 2023, seu portfólio inclui um amplo banco de terrenos no Rio de Janeiro, especialmente em bairros nobres como Ipanema e Botafogo, adquiridos ao longo do tempo muitas vezes pela demolição de mansões, vilas históricas e edifícios antigos, com áreas que variam de 287 m² a 122.350 m², alguns já com projetos aprovados ou em fase de construção. No segmento comercial, a carteira reunia 41 ativos no país, dos quais 29 concentrados no Rio de Janeiro, sobretudo no centro, mas também em bairros como Jardim Botânico, Flamengo e Barra da Tijuca. Esses imóveis variavam entre edifícios modernos, como o Touch, e construções antigas, inclusive algumas tombadas.

Um caso emblemático foi a aquisição de ativos na Rua da Carioca, um dos endereços mais tradicionais do centro do Rio de Janeiro. Em 2012, o FII Opportunity adquiriu 18 imóveis no logradouro, como parte de uma transação de R\$ 54,8 milhões envolvendo uma instituição católica. A compra gerou forte reação de lojistas e clientes devido ao aumento dos aluguéis e ameaças de despejo, bem como levou a um acordo com a Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro (PGE-RJ) em 2021, que determinou a devolução de cinco imóveis ao governo estadual, pois haviam sido desapropriados nos anos 1940 e não poderiam ter sido vendidos. Apesar da contestação do Opportunity, especialistas do setor imobiliário apontam que suas práticas contribuíram para o fechamento de lojas históricas e o esvaziamento da região (Rodrigues, 2017; Sindilojas, 2022). Até o final de 2023, os imóveis restantes continuavam no portfólio do fundo, com taxa de desocupação de 55%.

Outro aspecto relevante são os projetos de retrofit do fundo imobiliário, voltados à modernização e conversão de edifícios para atender às novas demandas do mercado. O FII Opportunity realizou diversas intervenções desse tipo, e alguns ativos reformados ainda integravam seu portfólio em 2023, segundo documentos da CVM. Entre os destaques está o edifício “Miguel Couto”, cuja reforma, iniciada em 2013 pela Cité Arquitetura, preservou a fachada original enquanto modernizou o interior e ampliou a estrutura de dois para quatro pavimentos (Sento Sé, 2018; Cité Arquitetura, [s.d.]). Apesar do reconhecimento internacional recebido, o imóvel permanecia sem inquilinos até o final de 2023, conforme informes corporativos do Opportunity.

Até o final de 2023, o FII Opportunity atuava no segmento residencial exclusivamente com o desenvolvimento de imóveis para venda, dividindo suas operações entre empreendimentos modernos de alto padrão e retrofits. Sua atuação estava concentrada na Zona Sul do Rio, especialmente em Botafogo, com presença pontual na Tijuca e na Barra da Tijuca. No primeiro grupo, priorizava condomínios de luxo bem localizados, com arquitetura contemporânea e comodidades como piscina, academia e portaria digital, além de projetos de uso misto, como o “Icono Parque”, no Flamengo. No retrofit residencial, seu principal investimento foi o Hotel Glória, adquirido em 2020 por cerca de R\$ 90 milhões após disputa no mercado. O fundo iniciou sua conversão para o *Glória Residencial Rio de Janeiro*, um projeto que mantém a relevância histórica do edifício enquanto o adapta para o segmento de alto padrão.



Figura 2 - Projeto arquitetônico do Glória Residencial Rio de Janeiro. Fonte: site oficial do empreendimento (2025).

O projeto de retrofit do Hotel Glória prevê a renovação do edifício principal e de seu anexo, além da construção de uma nova torre, uma ampla área de lazer e uma piscina no terraço (Samor, 2020; Setti, 2024a). Atualmente em construção, o empreendimento terá 286 unidades de alto padrão, variando de 78 m² (2 quartos) a 134 m² (4 quartos) (Diário do Rio, 2021). O FII investiu cerca de R\$ 450 milhões no projeto, cuja entrega está prevista para 2026. As unidades estão sendo comercializadas entre R\$ 1,3 milhão e R\$ 5,7 milhões, com um Valor Geral de Vendas (VGV) estimado em aproximadamente R\$ 750 milhões (Samor, 2020; Setti, 2024a).

FII Brix

O fundo imobiliário Brix iniciou suas operações em 2019 com o objetivo de desenvolver imóveis para venda na zona sul do Rio de Janeiro. Em 2023, seu portfólio reunia seis imóveis com terrenos e sete terrenos ainda não incorporados, alguns já com projetos divulgados, localizados em bairros como Laranjeiras, Botafogo, Copacabana e Lagoa, com destaque para Ipanema, que concentrava dois imóveis e cinco terrenos. O foco exclusivo em áreas de alto valor trouxe três consequências interligadas: a necessidade de negociar terrenos caros, a obrigação de lançar imóveis de padrão elevado para cobrir esses custos e a realização de retrofits em imóveis antigos sujeitos a restrições legais. Nesse sentido, o Brix se

assemelha ao FII Opportunity, mas desde 2023 diferencia-se pelo foco em empreendimentos menores e voltados a investidores interessados em apartamentos compactos para locação.

Até o momento, o fundo divulgou dois projetos de retrofit sob o selo "B.8", voltado à revitalização de imóveis de relevância arquitetônica e cultural (Diário do Rio, 2022a, 2022b; Valor Econômico, 2023). O primeiro, "Puro", reformou uma mansão neocolonial de 1937, tombada desde 1995, transformando-a em seis unidades residenciais e construindo um anexo nos fundos com mais seis, incluindo studios e apartamentos de um quarto – iniciativa que rendeu prêmio da ADEMI. O segundo, "Raro", lançado em 2022, revitalizou um palacete Art Déco em Botafogo, preservando a fachada e adaptando o interior para 12 unidades, além de um edifício moderno nos fundos com 10 apartamentos de um dormitório. A expectativa inicial era alcançar um VGV de R\$ 30 milhões, e em 2023 já haviam sido vendidos 75% das unidades do palacete e 60% do novo bloco, por valores a partir de R\$ 18 mil/m² (Schmidt, 2023).

O diferencial do FII Brix está no foco não apenas em 'proprietários-moradores', mas, sobretudo, em 'proprietários-investidores'. Isso fica evidente em projetos como o 'B.Lar', localizado em Laranjeiras, próximo a diversas instituições de ensino superior. Com studios e pequenos apartamentos de estilo moderno, o empreendimento foi concebido para atender jovens estudantes, atraindo investidores interessados na locação de temporada, conforme indicado em materiais promocionais e publicações nas redes sociais.

O foco do FII Brix em investidores fica especialmente evidente na coleção "Be.in.Rio", composta por cinco projetos imobiliários localizados em Copacabana (dois empreendimentos) e Ipanema (três empreendimentos). Esses imóveis foram lançados sequencialmente e rapidamente vendidos, refletindo o sucesso desse nicho específico (Barbosa, 2024). Além de localizações privilegiadas próximas a pontos turísticos e culturais, esses empreendimentos destacam-se por oferecer studios e apartamentos compactos com design sofisticado. Outro diferencial é a parceria com a startup Lobie, criada em 2021 com capital do próprio Opportunity, que administra contratos, conveniência e serviços para locações de curta e média duração nesses imóveis, ampliando seu atrativo para investidores interessados em renda via aluguel temporário (Cilo, 2024).

FIIs Dovel e Opportunity Balassiano

Os FII Dovel e Opportunity Balassiano, ambos criados em 2021, possuem estoques imobiliários reduzidos, justificando sua análise conjunta. O FII Dovel detém dois imóveis comerciais no centro do Rio de Janeiro, voltados para locação. Um deles, adquirido em 2010, foi originalmente construído nos anos 1950 para sediar a Academia Nacional de Medicina (ANM). A aquisição se deu por meio da transferência de um contrato de reforma e usufruto firmado entre a empresa Dovel e a ANM. O fundo financiou uma ampla restauração do edifício, permitindo sua exploração comercial até 2039, exceto por algumas unidades destinadas ao uso gratuito da ANM. Em contrapartida, o FII paga à instituição um aluguel mensal de R\$ 115 mil.

O segundo empreendimento do FII foi negociado em conjunto com o anterior. O terreno onde hoje está o edifício 'Bay Way' foi adquirido da ANM pela empresa Dovel em 2009 e, em seguida, repassado ao fundo. O FII comprometeu-se contratualmente a construir um prédio de nove andares com dois subsolos de garagem e obteve o direito de explorá-lo até 2036. Embora tenha investido cerca de R\$ 6,5

milhões na aquisição do terreno, acordou o pagamento mensal de R\$ 85 mil à ANM desde a construção, realizada pela construtora Balassiano. O empreendimento foi concluído em 2011 e vem sendo alugado pelo FII, com exceção de uma loja no térreo e cinco vagas de garagem, reservadas para uso da ANM.

Assim como o Dovel, o FII Balassiano possuía poucos imóveis e terrenos em seu portfólio em 2023, focado exclusivamente no desenvolvimento de imóveis para venda. Apesar da quantidade reduzida, seus ativos estão em localizações privilegiadas, alinhando-se ao perfil dos demais fundos geridos pelo Opportunity. O fundo contava com três empreendimentos em construção ('Vista Ipanema', 'Alma Ipanema' e 'Ornato Tijuca') e um terreno com projeto previsto ('786 Prudente'), todos desenvolvidos pela Balassiano Engenharia, cujos sócios participam, ao lado do Opportunity, do comitê de investimentos do fundo. Os empreendimentos, projetados pela Cité Arquitetura, seguem um padrão moderno e incluem condomínios com diversas amenidades e unidades de até três quartos. Além disso, destacam-se pela valorização da paisagem carioca, oferecendo vistas privilegiadas para pontos turísticos e praias, reforçando o posicionamento estratégico dos fundos em áreas de alto valor imobiliário.

As semelhanças entre o FII Opportunity Balassiano e os demais FIIs vão além da arquitetura e do modelo de negócios, refletindo também em impactos materiais e imateriais no entorno. Os empreendimentos 'Alma Ipanema' e 'Vista Ipanema' ilustram bem essa questão. Ambos substituíram prédios residenciais de poucos pavimentos e geraram preocupação entre moradores da zona sul devido à altura elevada, que pode projetar sombra na praia e em outras áreas do bairro (Lucena, 2024). Segundo a imprensa, esses projetos só foram viabilizados após a aprovação da controversa LC 274/2024, apelidada de 'lei dos puxadinhos', que ampliou os gabaritos em algumas regiões da cidade (Lucena, 2024). Além disso, em meados de 2024, a construtora Balassiano adquiriu dois terrenos na mesma quadra do 'Vista Ipanema' por cerca de R\$ 100 milhões. O objetivo é lançar um residencial de meio bilhão de reais nos próximos anos (Veja Rio, 2024). A compra conjunta de terrenos adjacentes é altamente desejada por incorporadoras, dada a metragem reduzida na região, mas rara devido à escassez e à complexidade das negociações.

Posicionamento e impactos do Opportunity no mercado imobiliário

A análise das estratégias de investimento do Opportunity sugere três vetores de diferenciação no mercado imobiliário carioca. O primeiro é o foco em produtos de alto padrão, em áreas de escassez de terrenos e demanda aquecida, onde o preço do metro quadrado pode superar R\$ 30.000,00. Para viabilizar projetos nesse contexto, a gestora recorre à agregação de lotes – muitas vezes adquiridos de forma fragmentada – e ao retrofit de edificações, operação complexa que envolve riscos jurídicos, operacionais e financeiros. Além do setor residencial, o Opportunity tem histórico relevante no retrofit de imóveis comerciais, sobretudo no centro do Rio, modernizando prédios de escritórios e lojas históricas. Essas intervenções, embora por vezes controversas pelo impacto nos aluguéis e na permanência de inquilinos antigos, buscam reposicionar ativos em áreas consolidadas e atrair um público mais capitalizado. Ao mesmo tempo, funcionam como vitrine para a empresa, especialmente quando preservam edifícios históricos, agregando valor simbólico e reforçando sua marca no setor.

O segundo vetor de diferenciação do Opportunity está na oferta de imóveis voltada para investidores, com destaque para o FII Brix, que tem impulsionado um modelo de produtos compactos (geralmente de até 60 m²) e de alto padrão, direcionados principalmente para locação de curto prazo (*short-*

stay), conforme mostra a Figura 3. Entre esses produtos, ganham protagonismo os estúdios e apartamentos de pequenas metragens, uma tipologia que tem se popularizado nas grandes cidades brasileiras (Kalinowski & Prokopiuk, 2023). Esse tipo de unidade atende a um perfil de comprador que não busca necessariamente a moradia própria, mas sim um ativo imobiliário que possa gerar retorno recorrente, seja por meio de plataformas de aluguel por temporada ou contratos de curta e média duração. Embora esse modelo ofereça maior liquidez e flexibilidade ao investidor, ele pode acelerar a valorização do solo e reduzir a oferta de imóveis destinados a moradores, aprofundando a transformação da habitação em um ativo predominantemente financeiro e deslocando o acesso à moradia para segmentos de renda mais alta.

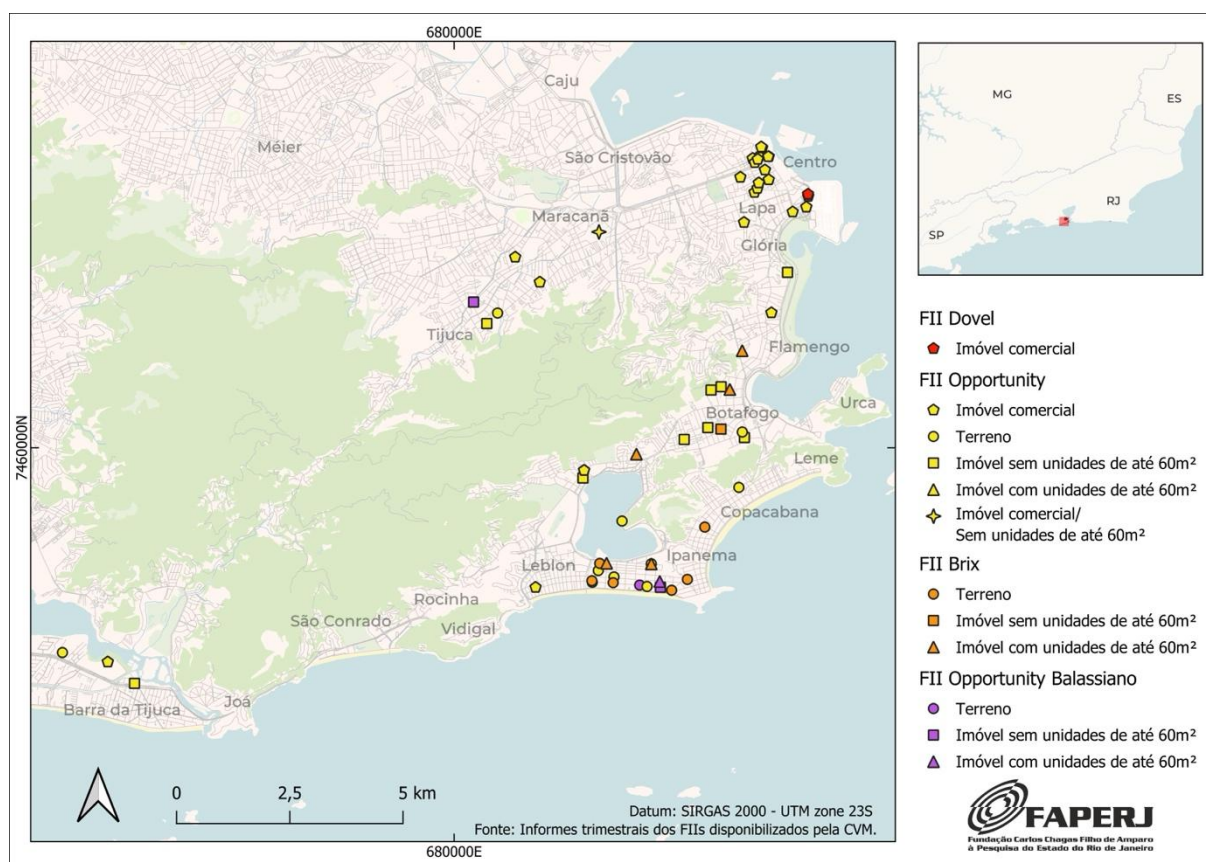


Figura 3 – Mapa com a distribuição territorial dos ativos imobiliários do Opportunity no Rio de Janeiro (RJ) em 2023.
Fonte: informes dos FIIs disponibilizados na CVM (4º trim. de 2023). Elaborado pelos autores.

O terceiro vetor de diferenciação do Opportunity está na geografia altamente seletiva de seus investimentos, concentrados predominantemente no Centro e na Zona Sul do Rio de Janeiro, conforme também indica a Figura 3. Essas áreas, que historicamente apresentam os preços de solo mais elevados da cidade, refletem não apenas a estratégia da empresa de focar em produtos imobiliários de alto valor, mas também sua trajetória de mais de 30 anos operando nesses mercados. Esse longo histórico permite

¹ Para uma melhor visualização da distribuição territorial dos demais ativos, um imóvel com unidades de até 60 m² do FII Opportunity em Jacarepaguá teve que ser ocultado.

ao Opportunity um acúmulo significativo de conhecimento local e acesso privilegiado a recursos escassos, como terrenos bem localizados, viabilizados por meio de sua inserção em redes de negócios que conectam incorporadoras, investidores e gestores de ativos. Ao reforçar essa concentração territorial, a atuação do Opportunity também contribui para acentuar a disparidade de preços imobiliários entre essas regiões nobres e os bairros da Zona Norte e da Zona Oeste, onde a valorização imobiliária ocorre em um ritmo muito mais lento.

É importante sublinhar que as estratégias do Opportunity se beneficiaram de três mudanças legislativas municipais recentes, que flexibilizaram parâmetros urbanísticos em favor de empreendimentos de alto padrão, unidades compactas e maior verticalização. A primeira foi a reforma do Código de Obras e Edificações Simplificado (COES), aprovada em 2018 e implementada em 2019, que reduziu a metragem mínima dos apartamentos para 25m² em toda a cidade, mudança decisiva em bairros como Ipanema, Leblon e Botafogo, onde antes o mínimo era de 50 a 60m² (O Globo, 2018). Essa flexibilização abriu caminho para a adoção do modelo de estúdios e flats pelo FII Brix e outros fundos ligados ao Opportunity. A segunda medida foi a criação do programa Reviver Centro (Lei Complementar nº 229/2021, regulamentada em 2022), que buscou incentivar a habitação na área central por meio de renúncias fiscais (isenção de IPTU e ITBI por até cinco anos), ajustes em normas edilícias (ampliação da ATO, dispensa de vagas de garagem, flexibilização da Taxa de Ocupação) e a permissão para operações interligadas, que possibilitam transferir potencial construtivo para bairros valorizados como Ipanema – mecanismo que rendeu volumosas autorizações ao FII Brix (Monteiro & Garcia, 2024; Omena et al., 2025). Por fim, a Lei Complementar nº 274/2024, a “lei dos puxadinhos”, ampliou gabaritos e regularizou excedentes antes ilegais, ampliando a margem de manobra de incorporadoras e fundos em áreas de alto valor imobiliário e consolidando um ambiente regulatório bastante favorável à atuação financeira no setor.

Em síntese, as estratégias de investimento adotadas pelo Opportunity distinguem-se da lógica predominante na indústria de FIIs, que costuma priorizar a formação de portfólios geradores de renda recorrente. Em vez disso, a gestora aposta no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, financiados com recursos captados junto a investidores qualificados, assumindo riscos associados à aquisição de terrenos escassos, à realização de projetos de retrofit e à incorporação de imóveis de alto padrão em áreas valorizadas. Trata-se, portanto, de uma abordagem voltada à valorização de longo prazo dos ativos, com retornos esperados apenas após ciclos mais prolongados de maturação dos projetos.

Esse horizonte ampliado se expressa, também, na complexidade técnica, jurídica e financeira dos empreendimentos conduzidos pela empresa, como retrofits de edifícios tombados, rememoração de terrenos e o uso de operações interligadas, que exigem capital intensivo, articulações político-institucionais e capacidade de gestão especializada. A continuidade da gestão do fundo ao longo de quase três décadas reforça essa orientação estratégica, permitindo à gestora construir redes territorializadas de negócios e exercer influência sobre a formação de mercados e a agenda regulatória local. A saída do gestor histórico em 2024 (Setti, 2024b), para fundar sua própria empresa, marca uma inflexão institucional, mas não rompe com a lógica de atuação consolidada ao longo dos anos.

Dessa forma, a atuação do Opportunity não apenas responde a condições pré-existentes do mercado imobiliário carioca, como também atua ativamente sobre sua reconfiguração, contribuindo para a difusão de novos padrões de produto, formatos de negócio e estratégias espaciais. Seu modelo de investimento, altamente seletivo e ancorado em ciclos longos de valorização, combina a captação de recursos no mercado financeiro com a expertise acumulada em nichos estratégicos da cidade – notadamente o mercado de alta renda da Zona Sul e o Centro do Rio de Janeiro. Esse padrão seletivo de investimento acentua a lógica de escassez e exclusividade das áreas com infraestrutura consolidada, ampliando as barreiras à diversificação funcional e social desses espaços.

Conclusões

A análise realizada neste artigo evidenciou ganhos analíticos e teóricos significativos ao adotar uma abordagem centrada em uma empresa em específico, particularmente no contexto da literatura sobre a financeirização urbana. O estudo dessas práticas proporcionou uma visão mais pormenorizada sobre as maneiras pelas quais os atores financeiros moldam a dinâmica imobiliária da cidade por meio da seleção estratégica de localidades, tipologias de imóveis e técnicas específicas de intervenção urbana, como o retrofit – práticas que se relacionam, em parte, com a estrutura específica de captação e alocação de recursos via fundos imobiliários voltados para investidores qualificados com elevado nível de capitalização e expectativas diferenciadas de retorno e risco. Acrescente-se que essas práticas têm impactos significativos sobre a estrutura espacial e social da cidade, aprofundando desigualdades existentes por meio da concentração de investimentos em áreas já privilegiadas e impulsionando uma lógica de uso dos imóveis como ativos financeiros, o que frequentemente direciona a oferta de moradia para segmentos sociais com maior poder aquisitivo – e, muitas vezes, de fora da cidade, como é o caso do aluguel de curta temporada.

Ao destacar essas conexões, este artigo reforça não apenas o potencial analítico de uma abordagem centrada nos atores para revelar as consequências urbanas concretas da financeirização, mas também seu valor metodológico ao demonstrar como o exame detalhado das práticas de investimento de uma firma específica pode oferecer caminhos promissores para investigações empíricas sobre as direções e tendências de transformação do mercado imobiliário. Com isso, contribui para um entendimento mais complexo, situado e nuançado desse fenômeno no contexto brasileiro. Em um momento marcado pela revalorização de áreas centrais, mudanças legislativas controversas e a consolidação da moradia como ativo financeiro, compreender as práticas concretas dos agentes envolvidos torna-se um passo necessário para a construção de cidades mais equitativas e transparentes.

Declaração de disponibilidade de dados

O conjunto de dados que dá suporte aos resultados deste artigo está disponível no SciELO DATA e pode ser acessado em <https://doi.org/10.48331/SCIELODATA.JCMGQT>.

Referências

- Aalbers, M. B. (2019). Financial Geography II: Financial Geographies of housing and real estate. *Progress in Human Geography*, 43(2), 376-387. <https://doi.org/10.1177/0309132518819503>
- Aalbers, M. B. (2020). Financial Geography III: The Financialization of the City. *Progress in Human Geography*, 44(3), 595-607. <https://doi.org/10.1177/0309132519853922>
- Abreu, M. A., Klink, J., & Aalbers, M. B. (2024). The state as a market maker: The rise (and fall) of Brazilian securitization in the 21st century. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 56(7), 1861-1880. <https://doi.org/10.1177/0308518X241258038>
- Barbosa, M. (2024). *Be.in.Rio Praia Ipanema vende 70% das 33 unidades no lançamento*. O Globo. Recuperado em 15 de novembro de 2024, de <https://oglobo.globo.com/blogs/capital/post/2024/10/beinrio-praia-de-ipanema-vende-70percent-das-33-unidades-no-lancamento.ghml>.
- Brill, F., & Özogul, S. (2021). Follow the Firm: analyzing the international ascendance of build to rent. *Economic Geography*, 97(3), 235-256. <https://doi.org/10.1080/00130095.2021.1931108>
- Christophers, B. (2015). The limits to financialization. *Dialogues in Human Geography*, 5(2), 183-200. <https://doi.org/10.1177/2043820615588153>
- Cilo, H. (2024). *Lobie: conheça startup carioca que transforma hotéis em residenciais*. Isto é. Recuperado em 18 de novembro de 2024, de <https://istoedinheiro.com.br/lobie-conheca-startup-carioca-que-transforma-hoteis-em-residenciais/>.
- Corpataux, J., Crevoisier, O., & Theurillat, T. (2009). The Expansion of the Finance Industry and Its Impact on the Economy: A Territorial Approach Based on Swiss Pension Funds. *Economic Geography*, 85(3), 313-334. <https://doi.org/10.1111/j.1944-8287.2009.01035.x>
- Diário do Rio. (2021). *Mercado imobiliário está aquecido na Zona Sul do Rio*. Recuperado em 19 de novembro de 2024, de <https://diariodorio.com/mercado-imobiliario-esta-aquecido-na-zona-sul-do-rio/>
- Diário do Rio. (2022a). *Palacete Art Déco será transformado em residencial em Botafogo*. Recuperado em 20 de novembro de 2024, de <https://diariodorio.com/palacete-art-deco-sera-transformado-em-residencial-em-botafogo/>
- Diário do Rio. (2022b). *Puro Casas Inteligentes, do Brix FII, é vencedor no Prêmio Destaque Ademi*. Recuperado em 15 de novembro de 2024, de <https://diariodorio.com/puro-casas-inteligentes-do-brix-fii-e-vencedor-no-premio-destaque-ademi/>.
- Dieguez, C. (2007). Todos contra Daniel Dantas. *Revista Piauí*, (9). Recuperado em 31 de julho de 2025, de <https://piaui.folha.uol.com.br/materia/todos-contradaniel-dantas/>
- Dovel. (2024). *Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e relatório dos auditores independentes*. Recuperado em 31 de julho de 2025, de <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=630745&cvm=true>
- Fix, M. (2011). *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil* (Tese de doutorado). Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

Fligstein, N. (2001). *The architecture of markets: an economic sociology of twenty-first-century capitalist societies*. Princeton, NJ: Princeton University Press.

Fligstein, N., & Dauter, L. (2007). The sociology of markets. *Annu. Rev. Sociol.*, 33(1), 105-128. 10.1146/annurev.soc.33.040406.131736

Grün, R. (2009). Difusão dos fundos de *private equities* (PES) e transformações do capitalismo no Brasil recente. In Mondadore, A. P.; Pedroso Neto, A. J.; Leite, E. S.; Jardim, M. A. C.; Sartore, M. S. *Sociologia econômica e das finanças: um projeto em construção*. São Carlos: EdUfscar.

Grün, R. (2013). A dominação financeira no Brasil contemporâneo. *Tempo social*, 25(1), 179-213. <https://doi.org/10.1590/S0103-20702013000100010>.

Guironnet, A., Attuyer, K., & Halbert, L. (2016). Building cities on financial assets: The financialisation of property markets and its implications for city governments in the Paris city-region. *Urban Studies*, 53(7), 1442-1464. <https://doi.org/10.1177/0042098015576474>

G1. (2008). *Entenda a Operação Satiagraha da Polícia Federal*. Recuperado em 15 de novembro de 2024, de https://g1.globo.com/Noticias/Economia_Negocios/0,,MUL639895-9356,00-ENTENDA+A+OPERACAO+SATIAGRAHA+DA+POLICIA+FEDERAL.html.

Hodgson, G. M. (1998). Evolutionary and competence-based theories of the firm. *Journal of Economic Studies*, 25(1), 25-56. <http://dx.doi.org/10.1108/01443589810195606>

Kalinowski, R., & Prokopiuk, M. (2023). Financeirização da moradia via fundos de investimento imobiliário em metrópoles brasileiras. *EURE*, 49(148). <https://dx.doi.org/10.7764/eure.49.148.10>

Klink, J., & Souza, M. B. (2017). Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. *Cadernos Metrôpole*, 19(39), 379-406. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3902>

Klink, J., & Stroher, L. (2017). The making of urban financialization? An exploration of brazilian urban partnership operations with building certificates. *Land Use Policy*, 69, 519-528. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.09.030>

Klink, J. (2023). Do financial models reshape un-cooperative cities? On urban founder's profit and collaborative-communicative planning in times of austerity. *Urban Studies*, 60(2), 213-237. <https://doi.org/10.1177/00420980221096039>

Lizieri, C. (2009). *Towers of Capital: Office Markets and International Financial Services* (1a ed.). Oxford: Wiley-Blackwell.

Lucena, F. (2024). *Balneário Camboriú? Grandes prédios que serão construídos em Ipanema devem fazer sombra na praia e em outras partes do bairro*. Diário do Rio. Recuperado em 15 de novembro de 2024, de <https://diariodorio.com/balneario-camboriu-grandes-predios-que-serao-construidos-em-ipanema-devem-fazer-sombra-na-praia-e-em-outras-partes-do-bairro/>.

Magnani, M., & Sanfelici, D. (2022). O e-commerce e os fundos imobiliários logísticos: estratégias de captura de rendas imobiliárias. *Cadernos Metrôpole*, 24(53), 173-198.

Magnani, M., Sanfelici, D., & Muniz Filho, G. A. (2021). Investimentos dos fundos de pensão brasileiros no mercado imobiliário comercial: uma análise do portfólio imobiliário e seu padrão territorial. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 23. <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202114>

Maskell, P. (2001). The firm in economic geography. *Economic Geography*, 77(4), 329-344. <https://doi.org/10.1111/j.1944-8287.2001.tb00168.x>

Mioto, B. T., & Penha Filho, C. A. (2019). Crise econômica e o setor imobiliário no Brasil: um olhar a partir da dinâmica das maiores empresas de capital aberto (Cyrela, PDG, Gafisa e MRV). In Shimbo, L., & Rufino, B. (Eds.). *Financeirização e estudos urbanos na América Latina* (p. 29-59). Rio de Janeiro: Letra Capital.

Monteiro, J. C. C., & Garcia, M. L. A. (2024). Refuncionalização e novas dinâmicas imobiliárias na área central do Rio de Janeiro: reflexões a partir do programa Reviver Centro. *GeoUERJ*, (44), 1-24. <https://doi.org/10.12957/geouerj.2024.76964>

Mosciaro, M., & Pereira, A. (2019). Reinforcing uneven development: the financialisation of Brazilian urban redevelopment projects. *Urban Studies*, 56(10), 2160-2178. <https://doi.org/10.1177/0042098019829428>

Nakama, V. K., & Rufino, B. (2022). Os fundos de investimento como movimento do complexo financeiro imobiliário no Brasil. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 24(1). <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202233>

O Globo. (2018). *Rio poderá ter apartamento de 25 metros quadrados*. Recuperado em 31 de julho de 2025, de <https://oglobo.globo.com/rio/rio-podera-ter-apartamento-de-25-metros-quadrados-23315137>

Omena, E., Serodio, B., Reis, U., & Meth, D. (2025). Rio 2031 e o empresariamento urbano 2.0: qual projeto de cidade (ainda) estará em jogo nos próximos anos? *Observatório das Metrópoles*, Boletim 877. Recuperado em 31 de julho de 2025, de <https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/rio-2031-e-o-empresariamento-urbano-2-o-qual-projeto-de-cidade-ainda-estara-em-jogo-nos-proximos-anos/#:~:text=Mais%20da%20metade%20deste%20total,seus%20fundos%20de%20investimento%20imobiliário.>

Opportunity. (2025). *Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e relatório dos auditores independentes*. Recuperado em 31 de julho de 2025, de <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=631018&cvm=true>

Rodrigues, R. (2017). *Crise e aluguéis altos transformam Rua da Carioca em cemitério de lojas*. O Globo. Recuperado em 12 de novembro de 2024, de <https://oglobo.globo.com/rio/crise-alugueis-alto-transformam-rua-da-carioca-em-cemiterio-de-lojas-21667490>.

Rouanet, H., & Halbert, L. (2016). Leveraging finance capital: Urban change and self-empowerment of real estate developers in India. *Urban Studies*, 53(7), 1401-1423. <https://doi.org/10.1177/0042098015585917>

Rufino, B. (2012). *Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza* (Tese de doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

Sanfelici, D. (2025). Rent extraction and the making of urban frontiers: a firm-centered approach. *Urban Geography*, 46(8), 1801-1820. <https://doi.org/10.1080/02723638.2025.2490569>

Samor, G. (2020). *FII do Opportunity compra o Hotel Glória*. Brazil Journal. Recuperado em 12 de novembro de 2024, de <https://braziljournal.com/fii-do-opportunity-compra-o-hotel-gloria/>.

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

Sanfelici, D. (2017). La industria financiera y los fondos inmobiliarios en Brasil: lógicas de inversión y dinámicas territoriales. *Economía, sociedad y territorio*, 17(54), 367-397. <https://doi.org/10.22136/est002017685>

Sanfelici, D., & Halbert, L. (2019). Financial market actors as urban policy-makers: the case of real estate investment trusts in Brazil. *Urban Geography*, 40(1), 83-103. <https://doi.org/10.1080/02723638.2018.1500246>

Schmidt, S. (2023). *Construção reciclada: retrofit vira tendência, e empresas criam selo e setor para desenvolver técnicas*. O Globo. Recuperado em 20 de novembro de 2024, de <https://oglobo.globo.com/rio/noticia/2023/06/construcao-reciclada-retrofit-vira-tendencia-e-empresas-criam-selo-e-setor-para-desenvolver-tecnicas.ghhtml>.

Sento Sé, R. (2018). *Banco Opportunity recupera prédios no Centro e agrada inquilinos*. Veja Rio. Recuperado em 19 de novembro de 2024, de <https://vejario.abril.com.br/cidade/banco-opportunity-recupera-predios-no-centro-e-agrada-inquilinos>.

Setti, R. (2024a). *Mais R\$140 milhões em apartamentos no residencial do Hotel Glória*. O Globo. Recuperado em 15 de novembro de 2024, de <https://oglobo.globo.com/blogs/capital/post/2024/09/mais-r-140-milhoes-em-apartamentos-no-residencial-do-hotel-gloria.ghhtml>.

Setti, R. (2024b). *Ex-gestor do Opportunity faz aposta imobiliária de meio bilhão no rio*. O Globo. Recuperado em 31 de julho de 2025, de <https://oglobo.globo.com/blogs/capital/post/2024/11/ex-gestor-do-opportunity-faz-aposta-imobiliaria-de-meio-bilhao-no-rio.ghhtml>.

Shimbo, L. (2010). *Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro* (Tese de doutorado). Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Paulo.

Shimbo, L., & Baravelli, J. E. (2022). Construção sem urbano: a hipergestão da produção habitacional de empresas de capital aberto no Brasil. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 24(1). <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202239>

Shimbo, L., & Sanfelici, D. (2023). Desativar o ativo e ativar a contradição: a financeirização urbana em perspectiva. In Ferreira A., Rua J., & Lencioni S. (Eds.), *Entre urgências e utopia: múltiplas escalas* (p. 271-294). Rio de Janeiro: Consequência.

SINDILOJAS-RIO. (2022). *Rua da Carioca sofre com abandono e esvaziamento de lojas*. Recuperado em 31 de julho de 2025, de <https://www.sindilojas.rio/2022/11/23/rua-da-carioca-sofre-com-abandono-e-esvaziamento-de-lojas/>.

Socoloff, I. (2015). Financiamiento global y centros comerciales en Buenos Aires: un estudio del caso IRSA. *Revista INVI*, 30(84), 151-177. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582015000200006>

Taylor, M., & Asheim, B. (2001). The concept of the firm in economic geography. *Economic geography*, 77(4), 315-328. <https://doi.org/10.2307/3594103>

Theurillat, T., & Crevoisier, O. (2013). The sustainability of a financialized urban megaproject: the case of Sihlcity in Zurich. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(6), 2052-2073. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01140.x>

Valor Econômico. (2023). *Retrofit é estratégia de expansão na Zona Sul*. Recuperado em 15 de novembro de 2024, de <https://valor.globo.com/patrocinado/imoveis-de-valor/noticia/2023/05/19/retrofit-e-estrategia-de-expansao-na-zona-sul.ghtml>.

Van Loon, J., & Aalbers, M. B. (2017). How real estate became 'just another asset class': the financialization of the investment strategies of Dutch institutional investors. *European Planning Studies*, 25(2), 221-240. <https://doi.org/10.1080/09654313.2016.1277693>

Veja Rio. (2024). *O que se sabe sobre prédio residencial de meio bilhão de reais em Ipanema*. Recuperado em 15 de novembro de 2024, de <https://vejario.abril.com.br/cidade/empreendimento-predio-meio-bilhao-de-reais-ipanema-prudente-moraes>.

Weber, R. (2010). Selling city futures: the financialization of urban redevelopment policy. *Economic Geography*, 86(3), 251-274. <https://doi.org/10.1111/j.1944-8287.2010.01077.x>

Yeung, H. W. C. (2005). The firm as social networks: An organisational perspective. *Growth and change*, 36(3), 307-328. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2257.2005.00279.x>

Editor responsável: Paulo Nascimento Neto

Recebido: 31-mar.-2025

Aprovado: 26-out.-2025