



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA  
“JÚLIO DE MESQUITA FILHO”

Bruna Ribeiro Corrêa

**PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO E PRODUÇÃO DE CIDADES: A  
TRAJETÓRIA ECONÔMICA E ESPACIAL DA MRV ENGENHARIA E A  
CONSTRUÇÃO DE UM GRUPO ECONÔMICO DE ATUAÇÃO  
MULTIESCALAR.**

Presidente Prudente

Fevereiro de 2021

Bruna Ribeiro Corrêa

**PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO E PRODUÇÃO DE CIDADES: A TRAJETÓRIA  
ECONÔMICA E ESPACIAL DA MRV ENGENHARIA E A CONSTRUÇÃO DE UM  
GRUPO ECONÔMICO DE ATUAÇÃO MULTIESCALAR.**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” (Unesp), campus de Presidente Prudente – SP, para a obtenção do título de Bacharel em Geografia.

**Orientador:** Everaldo Santos Melazzo

Presidente Prudente  
Fevereiro de 2021

C824p

Corrêa, Bruna Ribeiro

Produção da habitação e produção de cidades : a trajetória econômica e espacial da MRV Engenharia e a construção de um grupo econômico de atuação multiescalar / Bruna Ribeiro Corrêa. -- Presidente Prudente, 2022

79 p. : il., mapas

Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado - Geografia) - Universidade Estadual Paulista (Unesp), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente

Orientador: Everaldo Santos Melazzo

1. Grupo Econômico. 2. MRV Engenharia. 3. Cidades Médias. I. Título.

Sistema de geração automática de fichas catalográficas da Unesp. Biblioteca da Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente. Dados fornecidos pelo autor(a).

Essa ficha não pode ser modificada.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço primeiramente aos meus pais, Haroldo e Luciana e minha irmã Heloisa, por todo apoio, cuidado, incentivo e amor ao longo de toda minha vida.

Agradeço ao Everaldo pela orientação, paciência e ensinamentos desde as primeiras aulas de Economia, até minha Iniciação Científica e monografia.

Aos colegas do CEMESPP, pelos debates, conversas, churrascos e por toda troca de conhecimento e experiências. Agradeço ao Bruno, Tatiana, Victoria, Natália, Ester, Erika, Eduardo, Marlon, Ferreira, Pavoni, Cordeiro.

À Samarane pela amizade que construímos e, principalmente, por todo apoio e troca de experiências que tivemos nesse último ano, amiga, muito obrigada por tudo.

Às amigas que construí nesses cinco anos, à Manu por ter me ajudado desde o dia que fui aprovada no vestibular, e que até hoje se mantém disposta a me ajudar e aconselhar em tudo que for preciso.

Ao Caio e Renata, as amigas mais sinceras e peculiares que fiz, e espero que esse afeto, apoio e carinho continue ao longo dos próximos ciclos. Obrigada pelas brigas, risadas, rolês duvidosos e conversas, vocês foram essenciais nesse período.

Agradeço aos professores do curso de Geografia que me acompanharam ao longo da graduação, cada um contribuiu de certa forma para a realização desse trabalho. Agradeço também a FAPESP (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo) pela bolsa de iniciação científica, processo nº 2019/10241-1, e a UNESP pela educação gratuita e de qualidade. Agradeço a banca por aceitarem o convite e se disporem a ler e contribuir com este trabalho.

Por fim, agradeço ao João por todo apoio desde 2019, por estar ao meu lado e me lembrar todos os dias que sou capaz de alcançar todos meus objetivos, obrigada, você é muito importante para mim.

## RESUMO

O trabalho tem como objetivo principal compreender o surgimento, as ações, mecanismos e estratégias de crescimento da MRV Engenharia enquanto grupo econômico. Na análise de tais processos, buscou-se abordar marcos fundamentais para o desempenho do grupo MRV no mercado imobiliário, tais como abertura de capital na bolsa de valores e a exitosa produção para o Programa Minha Casa Minha Vida, o que contribuiu para o reescalonamento espacial do grupo. São utilizadas como fontes para o trabalho, informações oficiais do sítio eletrônico da própria incorporadora, revistas especializadas e bibliografia, além de informações disponíveis nos relatórios econômicos financeiros da empresa na Bolsa Mercantil e de Futuros (BMF) atual B3 (Brasil, Bolsa, Balcão) e informações sobre a produção da incorporadora para o PMCMV, que foram extraídas do sítio eletrônico do Ministério de Desenvolvimento Regional. No que se refere a expansão da produção da MRV para cidades médias brasileiras, buscou-se abordar a atuação da incorporadora em três cidades, sendo elas: Maringá- PR, Presidente Prudente-SP e Ribeirão Preto-SP. Tais análises permitiram compreender que o produto imobiliário da MRV, em sua maioria, está localizado em áreas cujo preço da terra não é tão baixo quanto na periferia mais distante, e isso ocorre, principalmente, pelo poder econômico e espacial da própria MRV.

**Palavras chave:** Grupo Econômico, MRV Engenharia, cidades Médias.

## **ABSTRACT**

The main objective of the work is to understand the, as actions, and growth strategies of MRV Engenharia as an economic group. In the analysis of such processes, we sought to address fundamental milestones for the performance of the MRV group in the real estate market, such as the IPO on the stock exchange and the successful production for the Minha Casa Minha Vida Program, which contributed to the spatial rescheduling of the group. As sources for the work, official information from the developer's own website, specialized magazines and bibliography, in addition to information available in the company's economic and financial reports on the Mercantil and Futures Exchange (BMF) current B3 (Brasil, Bolsa, Balcão) are used. and information on the developer's production for the PMCMV, which were extracted from the Ministry of Regional Development's website. With regard to the expansion of MRV production to medium-sized Brazilian cities, we sought to address the developer's performance in three cities, namely: Maringá-PR, Presidente Prudente-SP and Ribeirão Preto-SP. Such analyzes allowed us to understand that MRV's real estate product, for the most part, is located in areas where the price of land is not as low as in the more distant periphery, and this is mainly due to the economic and spatial power of MRV itself.

**Key-words:** Economic group; MRV Engenharia; medium-sized cities.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Linha do tempo- Trajetória do grupo MRV (1979-2020).....	26
Figura 2. Unidades contratadas e entregues pela MRV ao PMCMV (2009- 2018) ...	30
Figura 3. Página inicial banco Inter (2021) .....	36
Figura 4. Panorama de atuação da Luggo no Brasil (2021) .....	37
Figura 5. Acionistas da MRV em percentual (2010-2018).....	46
Figura 6. Estrutura Diretoria MRV (2010) .....	48
Figura 7. Estrutura Diretoria MRV (2021) .....	49
Figura 8. Atuação da MRV nos Estados Unidos (2021) .....	56

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Cidades com atuação da MRV (2009).....	52
Mapa 2. Cidades com atuação da MRV (2021).....	55
Mapa 3. Empreendimentos da MRV em Maringá/PR (2010-2018) .....	60
Mapa 4. Empreendimentos produzidos pela MRV em Presidente Prudente (2011- 2019) .....	63
Mapa 5. Empreendimentos produzidos pela MRV em Ribeirão Preto- SP (2009- 2019) .....	66

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1. Formas de organização dos grupos econômicos. ....	20
Quadro 2. Programa Minha casa Minha Vida (2009- 2020) por fases .....	29
Quadro 3. Empresas do Grupo MRV .....	38
Quadro 4. Empresas controladas pelo grupo MRV (SPE's) (2021).....	39
Quadro 5. Indicadores Operacionais MRV (2007- 2020) .....	42
Quadro 6. Permuta para aquisição de terrenos em porcentagem (2010-2019) .....	44
Quadro 7. Atuação da MRV em cidades brasileiras (2009) .....	51
Quadro 8. Atuação da MRV em cidades brasileiras (2021) .....	53
Quadro 9. Dados empreendimentos MRV Maringá .....	61
Quadro 10. Dados empreendimentos MRV Presidente Prudente .....	64
Quadro 11. Dados empreendimentos MRV em Ribeirão Preto.....	67

## **LISTA DE SIGLAS**

**BNH:** Banco Nacional de Habitação CCI: Cédula de Crédito Imobiliário CEF: Caixa Econômica Federal

**FGTS:** Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

**SBPE:** Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

**SFI:** Sistema Financeiro Imobiliário

**SFH:** Sistema Financeiro Habitacional

**PMCMV:** Programa Minha Casa Minha Vida

**SPE:** Sociedade de Propósito Específico

## SUMÁRIO

RESUMO.....	5
ABSTRACT .....	6
INTRODUÇÃO .....	12
1. GRUPOS ECONÔMICOS: TEMA E NOÇÃO .....	17
1.1 Características gerais dos grupos econômicos.....	17
1.2 As particularidades dos grupos econômicos do setor imobiliário brasileiro.....	21
2. A TRAJETÓRIA DA MRV: ELEMENTOS CONJUNTURAIS, ESTRUTURAIS E ORGANIZACIONAIS.....	25
2.1 A MRV enquanto grupo econômico .....	34
3. ELEMENTOS ESPACIAIS E ECONÔMICOS DA MRV .....	41
3.1 Análise dos indicadores financeiros- econômicos .....	41
3.2 MRV Engenharia sob à luz do reescalonamento .....	50
4. A ATUAÇÃO DA MRV ENGENHARIA EM CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS....	58
4.1 A atuação da MRV Engenharia em Maringá .....	59
4.2 A atuação da MRV Engenharia em Presidente Prudente/SP .....	62
4.3 A atuação da MRV Engenharia em Ribeirão Preto.....	65
4.4 Semelhanças e diferenças na atuação da MRV nas cidades analisadas .....	68
CONCLUSÕES .....	70
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	74

## INTRODUÇÃO

Este Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação em Geografia tem como eixo central a análise da trajetória econômica e espacial do Grupo Econômico MRV, um dos maiores incorporadores imobiliários nacionais. Tal grupo tem se constituído como um significativo agente da produção não apenas de habitações, mas também de cidades, particularmente a partir de sua participação na dinâmica imobiliária recente no Brasil, através do Programa Minha Casa Minha Vida.

Vale ressaltar que este trabalho é resultado de dois anos de bolsa de Iniciação Científica financiada pela FAPESP (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo), a qual possibilitou, através do levantamento e sistematização de dados, o contato, aprendizado e domínio sobre a leitura de relatórios econômicos e financeiros de empresas de capital aberto na bolsa de valores, além do contato e a apreensão de vasta bibliografia geral e específica atinentes às várias questões aqui tratadas.

Reconhecemos a importância de nos apoiarmos nas contribuições de Capel (2013, p.20) sobre pensar que “en lugar de la geografía de la urbanización y construcción de la ciudad, hay que pasar a la geografía de los agentes urbanizadores y constructores”. Para tanto, é necessário identificar e lançar questões sobre a intencionalidade dos agentes na produção das cidades, ou seja, investigar sua atuação, em especial, as estratégias dos agentes hegemônicos.

Deste modo, o entendimento da lógica dos agentes é fundamental para a compreensão da atuação dos grupos econômicos do setor imobiliário, de modo que devem ser interpretados como parte do setor econômico que atua de maneira direta e com permanentes transformações em seu modo de produzir não apenas habitação, mas sobretudo o espaço urbano em diferentes escalas (CORRÊA, 2020).

Temos como objetivo geral deste trabalho compreender o surgimento, as ações, mecanismos e estratégias de crescimento da MRV Engenharia enquanto grupo econômico. Para tanto, os seguintes objetivos específicos foram delimitados:

- a) Analisar a trajetória econômica da MRV desde sua origem;
- b) Investigar as mudanças organizacionais da incorporadora que alteraram suas estratégias de atuação na medida em que realizou oferta pública de ações (IPO);

c) Compreender o papel do Programa Minha Casa Minha Vida na expansão geográfica da atuação da incorporadora à luz de seu reescalonamento espacial;

d) Contribuir para a compreensão da capacidade estruturante deste agente econômico privado para, ao articular-se com um programa estatal de habitação, produzir cidades no Brasil;

e) Contribuir com o Projeto Temático “Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: escalas, vetores, ritmos e formas” - FragUrb, identificando os empreendimentos da incorporadora (número de empreendimentos, de unidades, faixas de renda a que se destinam e localizações), nas cidades de Maringá- PR, Presidente Prudente- SP e Ribeirão Preto- SP.

O primeiro passo na elaboração do trabalho foi estruturar a análise da MRV através do conceito de Grupo Econômico a partir de autores como Gonçalves (1991), Portugal, (1994), Rufino (2019) e Costa e Silva (2020). Isso significa jogar foco sobre um conceito que melhor descreva e caracterize a empresa enfatizando sua formação, ampliação do leque de atuações, estabelecimento do centro de poder e a sua consolidação como um grupo econômico. No mesmo sentido, considerando tratar-se de empresa que atua no ramo imobiliário, faz necessário, de acordo com Sanfelici (2016), compreender as particularidades da atuação de um grupo econômico imobiliário.

Assim, são utilizados como procedimentos metodológicos a análise dos relatórios presentes no sitio eletrônico da MRV Engenharia para sistematizar e analisar informações sobre sua origem e ações, além da análise dos relatórios econômicos e financeiros da incorporadora disponíveis no sitio eletrônico da B3 Bovespa, abordando as variáveis: *land bank*, patrimônio líquido, valor das ações, número de cidades de atuação e número de unidades lançadas. Tais informações são importantes para avaliar a trajetória econômica da mesma no período de 2007 a 2020. Não menos relevante é a compreensão dos marcos institucionais enquadradores do PMCMV e no funcionamento do SFH (Sistema Financeiro de Habitação) e SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário) e como este incidiram na ação da própria empresa.

Além disso, a partir do levantamento de bibliografias, nacionais e internacionais, buscou-se avançar criticamente em relação aos principais marcos teóricos que versam, principalmente, sobre as categorias analíticas base deste

trabalho, tais como: grupos econômicos, agentes privados na produção de habitação, produção do espaço urbano, entre outros.

No que diz respeito ao PMCMV, a análise se deu a partir da atuação da MRV nas cidades através do programa. Foram elaborados mapas e quadros com o intuito de comparar a atuação da incorporadora no período compreendido pela criação do programa (2009) até sua finalização (2020). Isso possibilitou a avaliação da expansão geográfica da incorporadora sob à luz do reescalonamento espacial. Para isso elencamos as cidades de Maringá- PR, Presidente Prudente - SP e Ribeirão Preto - SP, principalmente pelo fato de estarem inseridas no projeto temático “FragUrb”<sup>1</sup> e serem as únicas cidades médias do projeto que apresentam empreendimentos da MRV.

Foram sistematizadas, ainda, as frentes de atuação da MRV e a localização dos empreendimentos, voltados ao PMCMV, em cada uma das três cidades elencadas. Tais informações foram transformadas em produtos cartográficos, os quais tiveram como base os dados do Ministério de Desenvolvimento Regional através do SISHAB (Sistema de Gerenciamento de Habitação), além de serem trabalhadas na forma de quadros.

Assim, este trabalho foi organizado em quatro capítulos e alguns subcapítulos para além desta introdução e das conclusões. O primeiro capítulo foi destinado à definição e compreensão de grupos econômicos, conceito central adotado na análise do objeto empírico da pesquisa, ou seja, a incorporadora MRV Engenharia. O capítulo parte de uma síntese geral para, em seguida, elaborar uma abordagem das especificidades dos grupos voltados a construção e incorporação imobiliária.

Durante o trabalho nos dedicamos a compreender a trajetória da MRV enquanto grupo econômico e os fatores externos que intensificaram sua consolidação no setor imobiliário. Logo, no segundo capítulo criamos uma periodização que abarca o período entre os anos de 1979 (ano de fundação da MRV) e 2020 para traçar os principais pontos de toda a sua trajetória, identificando ainda as principais empresas subsidiárias do grupo, suas funções e modo de atuação no espaço urbano.

---

<sup>1</sup> Trata-se do Projeto Temático “Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: escalas, vetores, ritmos e formas” (Processo FAPESP: 18/07701-8), coordenado pela Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Maria Encarnação Beltrão Sposito. Informações disponíveis em: <https://bv.fapesp.br/pt/auxilios/101582/fragmentacao-socioespacial-e-urbanizacao-brasileira-escalas-vetores-ritmos-e-formas-fragurb/>

O terceiro capítulo direciona os estudos para as dimensões das trajetórias econômica e espacial da empresa. A primeira trata da vida econômica da MRV a partir da análise de seus relatórios econômicos e financeiros disponíveis no sítio eletrônico da B3 BOVESPA. Assim, foi elaborado um quadro com indicadores operacionais, baseados nos relatórios de Demonstrações Financeiras Anuais Completas no período de 2007 a 2020. Nesses relatórios foram colhidos e analisados, ainda, dados sobre o número de cidades de atuação, patrimônio líquido, número de unidades lançadas, valor das ações e *land bank*.

A trajetória espacial da MRV está relacionada a diversos fatores analisados no decorrer do capítulo dois e três. Porém, o PMCMV é um ponto crucial nesta análise, visto que é responsável pela consolidação da empresa como a maior produtora de empreendimentos do programa, e conseqüentemente, contribui para seu reescalonamento. Para isso, foram extraídos dos relatórios da MRV dados específicos e relacionados à produção para o PMCMV, além do site do Ministério do Desenvolvimento Regional, o qual disponibiliza dados de produção da empresa, informando faixa de atuação, nome do empreendimento, data de lançamento, valor da operação e situação das mesmas em todo o país.

O quarto e último capítulo retrata a atuação da MRV em cidades médias brasileiras, sendo elas: Maringá- PR, Presidente Prudente- SP e Ribeirão Preto- SP. O capítulo se inicia com a contextualização do conceito de cidades médias e o modo como essas três cidades estão inseridas na rede urbana brasileira. Em seguida, aponta-se a atuação da incorporadora em cada cidade, e ainda é elaborada comparação e análise entre a localização dos empreendimentos da MRV e os demais conjuntos habitacionais construídos pelo Estado em momentos anteriores ao PMCMV.

Neste sentido, o quarto capítulo contribui com o projeto temático “FragUrb”, sobretudo em relação ao seu plano analítico 4 (Fragmentação socioespacial, produção e consumo da habitação) a partir da identificação de agentes econômicos hegemônicos vinculados ao setor imobiliário na produção de outros ambientes construídos, pois tem como foco a identificação e análise da atuação da MRV enquanto um agente hegemônico na produção de habitação das três cidades estudadas.

Com o foco no grupo MRV, este trabalho reforça a importância do estudo dos grupos econômicos enquanto agentes hegemônicos na produção da habitação e ainda retrata as articulações com demais agentes. A título de exemplo, temos a articulação da MRV com o Estado a partir do PMCMV, neste caso, os agentes se unem para o provimento de habitação social de mercado.

Para tanto, a habitação social de mercado está relacionada ao braço “econômico” ou “popular” criado pelo mercado imobiliário para atender à faixa de população que corresponderia ao déficit habitacional brasileiro, reforçando a atuação das incorporadoras como agente relevante nas políticas habitacionais promovidas pelo Estado (SHIMBO, 2010).

Assim, a partir das investigações realizadas fica patente a necessária atualização dos estudos sobre os agentes, visto que são tratados de uma forma mais complexa quando comparados aos estudos iniciais (e não menos relevantes) tal como elaborado por Corrêa (1989), primeiro pela ideia da coalizão entre os agentes e, segundo por conta das novas demandas do sistema capitalista que advém das reestruturações do âmbito produtivo, econômico e espacial.

## **1. GRUPOS ECONÔMICOS: TEMA E NOÇÃO**

O presente capítulo busca compreender os grupos econômicos enquanto conceito a partir, primeiramente, de suas características gerais. Em seguida, apresentaremos uma abordagem das especificidades dos grupos econômicos do setor imobiliário.

Embora seja uma crescente os estudos sobre os grupos econômicos, pouco se debruça sobre sua penetração na produção do espaço (RUFINO, 2019). No entanto, as pesquisas já produzidas (GONÇALVES, 1991; PORTUGAL, 1994; SANFELICI, 2016; RUFINO, 2019; COSTA; SILVA, 2020), permitem um subsídio teórico expressivo, principalmente, sobre a caracterização e definição dos grupos econômicos e os percursos teórico-metodológicos possíveis de serem traçados a partir desta temática.

### **1.1 Características gerais dos grupos econômicos**

A princípio, entendemos a formação dos grupos econômicos como uma das estratégias utilizadas por grandes capitais para se alinharem às reestruturações contemporâneas do capitalismo. Tais reestruturações demandaram uma nova organização empresarial de composição econômica complexa. Ademais, há a necessidade de inserção cada vez maior nas dinâmicas econômicas nacionais e internacionais (PORTUGAL, 1994; RUFINO, 2019).

No contexto dos países periféricos, podemos elencar como importante fonte de crescimento dos grupos econômicos o alinhamento às políticas do Estado. No Brasil, por exemplo, o projeto de desenvolvimento econômico conduzido pela industrialização, que contou com a participação estatal na economia, estimulou cada vez mais a formação dos grupos econômicos (COSTA; SILVA, 2020).

Isto posto, Portugal (1994), sinaliza três características fundamentais dos grupos econômicos: controle e poder centralizados, atividades produtivas e financeiras complexas e estrutura produtiva diversificada e descentralizada.

A primeira característica aborda o poder centralizado estabelecido por meio de relações de controle, ou seja, as empresas subsidiárias são colocadas sob o comando e organização da empresa matriz com o objetivo de desenvolver estratégias de acumulação de capital. Já a segunda característica indica as formas

complexas de organização e gestão dos grupos econômicos que incluem desde as estratégias financeiras até estratégias de materialização no espaço. Por fim, a terceira característica apresenta a forma como as empresas subsidiárias que, mesmo atuando em mercados distintos, se subordinam ao comando centralizado e, ainda assim, permanecem com certos níveis de autonomia e descentralização nas tomadas de decisões. Em suma, o aspecto fundamental dos grupos econômicos refere-se a submissão de algumas empresas a um único centro de poder.

Assim, concordamos com Portugal (1994) que sugere a definição de grupos econômicos com base em alguns aspectos:

[...] o grupo econômico deve ser considerado como uma unidade empresarial de grande porte que está subordinada a um centro único de poder, de controle e de decisão estratégica, embora atue, em geral, em diversos mercados e através de diversas empresas, com uma organização institucional descentralizada e com diferentes graus de autonomia nas decisões de gestão. (PORTUGAL, 1994, p.26)

Compreendemos que os grupos econômicos estão ligados a centros de poder, seja ele o poder interno do próprio grupo ou até mesmo o poder capaz de interferir nos mercados, na vida dos colaboradores que trabalham nas unidades e até mesmo nas políticas do Estado.

O período de consolidação de diversos grupos econômicos no Brasil, em especial os voltados ao setor imobiliário, coincidiu a uma rodada de experimentação neoliberal iniciada na década de 1990, caracterizada pelo aumento na capacidade produtiva e implementações regulatórias mediadas pelos mercados. Nesta rodada, um dos principais objetivos do Estado era a promoção do país como um atrativo campo de investimentos internacionais (BRANDÃO, 2017). Neste sentido, Portugal (1994, p.55) afirma: “[...] a escala global das atividades da maioria dos grupos econômicos pode garantir uma força capaz de atuar de modo a vetar decisões de regulação pública e relativizar o poder do Estado.”

Este novo contexto possibilitou a aliança dos grupos econômicos com o Estado, o que favoreceu o aprimoramento de novas estratégias de acumulação do capital. De acordo com Gonçalves (1991) existem quatro estratégias utilizadas pelos grupos para a acumulação do capital, podendo ser aplicadas de maneira isolada ou

combinadas, são elas: especialização, diversificação, integração vertical e conglomeração.

A especialização tem como objetivo penetrar o mercado e aprimorar os produtos, enquanto a diversificação busca ampliar e expandir os nichos de atuação. A integração vertical está ligada a estratégia de expansão que agrega dois ou mais processos da cadeia de produção. Por último, a conglomeração visa distribuir os recursos internos do grupo para áreas cuja conexão de mercado e tecnologia apresentam demandas.

Com o objetivo de atingir novos mercados, cada grupo econômico utiliza uma estratégia de acumulação do capital (PORTUGAL, 1994). Alguns grupos podem se basear na diversificação dos segmentos, enquanto outros utilizam apenas a integração vertical. Ou seja, as estratégias de acumulação do capital variam de acordo com o processo de expansão e particularidade de cada grupo.

Gonçalves (1991) também ressalta que para entender a estratégia dominante de determinado grupo econômico, basta identificar a estratégia que retém maior parte dos recursos em um dado período.

A estreita relação com o Estado associada as diversas decisões estratégicas possibilitaram o processo de expansão dos grupos econômicos e para fomentar estas discussões aprofundaremos nos próximos parágrafos na análise das formas de organização e controle dos grupos econômicos.

De início, a forma de organização de um grupo econômico tem como intuito estabelecer critérios para alcançar suas metas e posteriormente permitir o crescimento futuro. Para tanto, Gonçalves (1991) apresenta quatro modelos de organização que podem ser adotados por um grupo, são eles:

**Quadro 1. Formas de organização dos grupos econômicos.**

<b>Formas de organização</b>	<b>Características</b>
Unitária	Subordinação a uma administração geral, neste caso o cargo principal é ocupado por um dos controladores majoritários do grupo.
Holding	A empresa matriz controla, coordena e possui participação majoritária das empresas subsidiárias.
Multidivisional	Cada empresa do grupo é dividida em setores de operação, e os principais são: controle e decisões estratégicas e administração central, a qual é controlada pelos proprietários/acionistas que detém maior porcentagem.
Multidivisional corrompida	Apresenta grande participação dos administradores centrais, esta forma de organização é comum em grupos econômicos familiares.

Fonte: GONÇALVES, 1991

Elaboração: da autora

Gonçalves (1991) ainda destaca que independentemente do processo de expansão adotado pelo grupo econômico, a forma de organização multidivisional garante maior eficiência em relação as demais.

Quanto as formas de controle, leva-se em consideração a capacidade dos grupos em manter o poder no setor de atuação. O controle de um grupo pode ser definido a partir de pessoas físicas- família ou coalizão de indivíduos com laços de parentesco- ou de pessoas jurídicas de direito público ou privado, neste caso incluem-se bancos, investidores institucionais e até mesmo instituições financeiras. Em ambos os casos o foco principal é o mesmo: estabelecer o controle estratégico dos grupos econômicos.

Assim, a forma de organização e controle dos grupos econômicos é explicada pela necessidade que os grandes acionistas têm de ampliar o controle acionário para um número cada vez maior de empresas, o que permite, conseqüentemente, o fortalecimento do centro de poder do grupo (PORTUGAL, 1994).

Em síntese, o debate sobre grupos econômicos ganha maior visibilidade a partir do processo de globalização, pois favorece o aumento da concorrência, auxilia

no desenvolvimento de instrumentos de cooperação e acordos com outros grupos, além de tantos outros fatores fundamentais para a expansão, produtiva, espacial e sobretudo econômica dos grupos.

A exposição das características gerais dos grupos econômicos viabiliza uma abordagem específica da atuação dos grupos em determinado mercado. Deste modo, entendemos que é necessário contextualizar e caracterizar os grupos econômicos do setor imobiliário no país, visto que o processo de formação e consolidação do grupo MRV ocorreu com base nas particularidades deste setor.

## **1.2 As particularidades dos grupos econômicos do setor imobiliário brasileiro**

A partir dos anos 2000, as empresas construtoras e incorporadoras no Brasil foram paulatinamente favorecidas por novos mecanismos regulatórios e institucionais, o que contribuiu para sua atuação no setor de produção de habitação para faixas de rendas baixas. Além da realização de oferta pública de suas ações (IPO), ampliando suas capacidades operacionais e aproximando-os e articulando-os à esfera financeira de valorização. Tal feito culminou na atuação e entrada de capitais internacionais na composição do setor imobiliário brasileiro a partir de 2007 (MELAZZO, 2013; SHIMBO, 2016).

Enfatiza-se a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) em 1997 pela lei nº 9.514. Este novo sistema objetivava a criação e consolidação de mecanismos de financiamento via mercado para a produção imobiliária e com um enfoque habitacional, como argumentado por Royer (2009, p. 16):

“[...] o SFI buscava deslançar o crédito imobiliário com o uso de instrumentos financeiros inovadores como o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), a Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), buscando introduzir, ainda que em menor escala, um mercado de financiamento habitacional semelhante ao modelo norte-americano, provendo as condições necessárias ao desenvolvimento de um mercado secundário de hipotecas, que teria como função primordial transformar a concessão de crédito imobiliário num investimento dotado de segurança e liquidez.”

Vale destacar que o SFI entra em oposição ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH) que ainda permaneceria atrelado ao Fundo de Garantia por

Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). No entanto, o SFH não foi extinto com a criação do SFI, pelo contrário, ambos podem até mesmo se complementarem em certas situações.

De maneira geral, o SFI tornou-se um instrumento de acesso flexível ao crédito imobiliário, bem como um instrumento de financiamento destinado aos segmentos de renda que não faziam parte do déficit habitacional brasileiro. Logo, os imóveis voltados às camadas populares ainda estariam a cargo do SFH.

As mudanças citadas acima levaram a expansão das incorporadoras e até mesmo a formação e consolidação dos grupos econômicos do setor imobiliário como agentes privados na produção de habitação, à medida em que passam a participar ativamente na produção e definição das dinâmicas do espaço urbano conforme suas estratégias de produção e crescimento.

Por sua vez, os grupos econômicos do setor de incorporação imobiliária apresentam características particulares que as diferenciam dos demais grupos. Dentre as principais características temos: desenvolvimento tardio, imóvel fixo no solo urbano, necessidade de ingressar em novos mercados e dificuldade em controlar seus concorrentes (SANFELICI, 2016).

O desenvolvimento tardio dos grupos econômicos do setor imobiliário, decorre conforme Sanfelici (2016, p.14), de “circunstâncias econômicas que particularizam o setor imobiliário e sua dinâmica de reprodução”. Assim, entende-se que os grupos econômicos do setor não foram formados tardiamente, mas sim, abriram capital na bolsa de valores em um período mais recente (2005-2010).

Quanto ao imóvel fixo no solo urbano, por se tratar do setor imobiliário em específico, o processo de incorporação do empreendimento deve ser considerado, visto que envolve estratégias significativas dos grupos econômicos deste setor. Se encaixam em tais estratégias a padronização dos canteiros de obra, investimento em *land bank*, métodos de negociação, entre outros.

A terceira característica, voltada a necessidade de ingressar em novos mercados, está ligada à demanda dos grupos econômicos do setor que abrange os recursos necessários da produção, negociação do terreno, mão de obra, materiais, execução do projeto, entre outros (SANFELICI, 2016). Neste sentido:

Algumas empresas optam por manter um controle considerável da construção e, para isso, levam para a nova região de atuação não apenas pessoal técnico e administrativo, mas etapas inteiras do processo de produção (como, por exemplo, fábricas de pré-moldados e outros insumos da construção) (SANFELICI, 2016, p.12).

Ainda assim, para tornar mais acessível o ingresso em novos mercados, existe a opção de estabelecer uma SPE (Sociedade de Propósito Específico). A SPE é um modelo de organização empresarial pelo qual se constitui uma empresa subsidiária, com um objetivo específico e atividades restritas, podendo ter prazo de existência determinado. No setor de construção e incorporação imobiliária, este modelo vem sendo utilizado pela MRV, por apresentar benefícios rentáveis<sup>2</sup>, dentre eles: redução de riscos pela estrutura da SPE garantir a separação financeira e jurídica de um empreendimento, logo não apresenta vínculos com a organização interna ou eventuais problemas externos da incorporadora.

Cita-se também a redução de custos tributários, em função da estrutura da SPE permitir a otimização tributária, pois ao atrelar o empreendimento da incorporadora, uma determinada tributação é aplicada de acordo com bens, receita e lucros. Porém, com a SPE o empreendimento não está diretamente ligado à estrutura complexa da incorporadora, flexibilizando o pagamento de impostos (FORTESEC, 2019).

A redução dos custos financeiros também se encaixa como um benefício, à medida em que garante maior segurança nas negociações da incorporadora ou grupo econômico diante da SPE.

Há uma infinidade de variações no tipo de contrato que sela essas parcerias, o que resulta em graus de participação e atribuições diferenciadas para os agentes envolvidos. No entanto, é possível sugerir que, via de regra, essas parcerias diminuem o capital necessário para entrar em um novo mercado, viabilizando a participação das grandes empresas em mercados imobiliários de aglomerações menos populosas ou com menor demanda solvente. (SANFELICI, 2016, p.12)

---

<sup>2</sup> Os dados referentes a SPE foram extraídos dos sítios eletrônicos do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais ([https://www.sinduscon-mg.org.br/wp-content/uploads/2016/11/Cartilha\\_patrimonio\\_afetacao.pdf](https://www.sinduscon-mg.org.br/wp-content/uploads/2016/11/Cartilha_patrimonio_afetacao.pdf)), BRASIL. Lei Nº 10.931, de 2 de AGOSTO DE 2004 ( [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm)) e da securitizadora FORTESEC (<https://fortesec.com.br/spe-sociedade-propositos-especificos/>>)

Por fim, a quarta particularidade dos grupos econômicos do setor imobiliário refere-se às concorrências difíceis de serem barradas, pois diferentemente de outros setores, na produção imobiliária não há obrigatoriamente a imperiosidade de um capital fixo para seu início (SANFELICI, 2016). Basta possuir capital suficiente para realizar a incorporação dos empreendimentos ou investir em parcerias como as SPE's.

A contextualização sobre grupos econômicos do setor imobiliário nos permite observar a relevância de estudar a atuação deles no espaço urbano brasileiro, visto que se encaixam no conjunto de agentes que constroem a cidade e determinam sua morfologia (CAPEL, 2013).

La historia de la construcción de la morfología urbana nos muestra el papel creciente del marco institucional y de las organizaciones, en relación, por ejemplo, con el peso cada vez mayor de las grandes constructoras y grandes empresas financieras. En estos casos, se hace necesario prestar atención a la concentración de la toma de decisiones y al papel desempeñado por individuos influyentes (CAPEL, 2013, p.19)

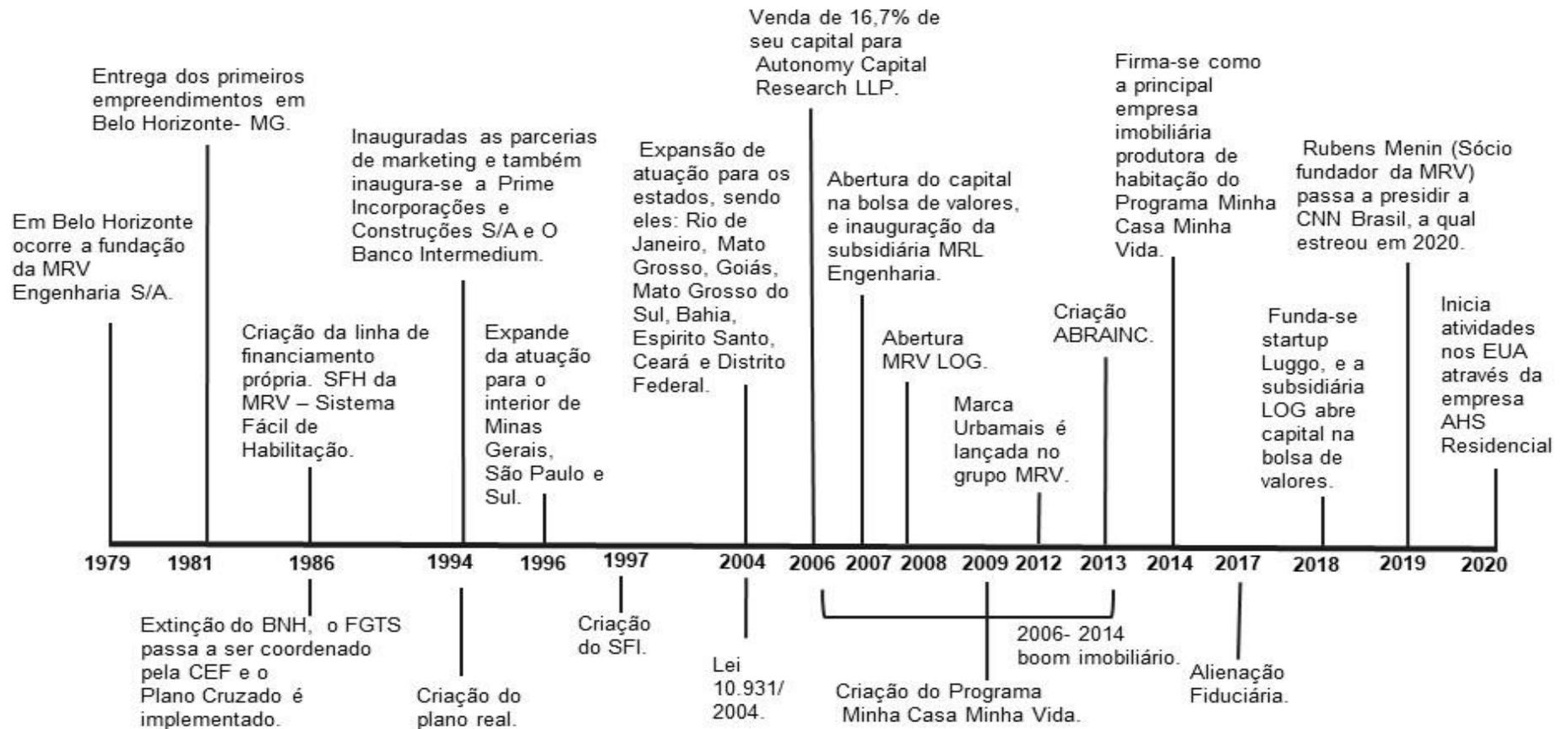
A forma de atuação dos grupos econômicos do setor imobiliário na produção da cidade impacta diretamente na morfologia urbana, visto que nos últimos anos tais grupos vem atuando como agentes privados na produção de habitação, através de técnicas de construção e homogeneização que transformam as paisagens das cidades.

Tendo isso em vista, o próximo capítulo versará sobre a trajetória da MRV enquanto grupo econômico e agente privado na produção de habitação, incluindo elementos econômicos e espaciais, além de abordar a associação de suas empresas subsidiárias com a imponência do grupo no setor imobiliário.

## **2. A TRAJETÓRIA DA MRV: ELEMENTOS CONJUNTURAIS, ESTRUTURAIS E ORGANIZACIONAIS.**

Trataremos neste capítulo a trajetória de uma empresa familiar que começou com operação local e se consolidou como um importante grupo econômico (GONÇALVES, 1991; PORTUGAL, 1994). A compreensão da atuação do Grupo Econômico MRV se insere, principalmente, na análise de sua trajetória. Para tanto, trazemos uma linha do tempo (FIGURA 1) que sintetiza todos os principais marcos do Grupo no período entre 1979 e 2020. Nela aparecem na parte superior os principais marcos que contribuíram com a formação e consolidação do grupo MRV, enquanto na parte inferior são elencados alguns dos principais fatos e eventos que envolvem a conjuntura econômico-social do país, bem como políticas públicas que interferem diretamente nas condições gerais da produção e consumo da habitação.

Figura 1. Linha do tempo- Trajetória do grupo MRV (1979-2020)



Fonte: MRV, 2021  
Elaboração: da autora

Conforme os dados extraídos do sítio eletrônico da empresa, a então denominada MRV Engenharia foi fundada em 1979 pelos sócios Rubens Menin Teixeira de Souza, Mario Lúcio Menin e Vega Engenharia Ltda<sup>3</sup>. A princípio, o objetivo da empresa era construir e incorporar empreendimentos na cidade de Belo Horizonte, que desde então sediava a empresa. Na sua origem, portanto, o horizonte de atuação é local.

Seguindo a linha do tempo, em 1981 ocorreu a entrega dos primeiros imóveis construídos pela MRV na capital mineira. Já em 1982, buscando uma inovação para o ramo de construção no Brasil, a empresa criou um setor de atendimento ao cliente. Sete anos após a fundação da empresa (1986), a MRV optou por criar sua própria linha de financiamento, denominada SFH da MRV (Sistema Fácil de Habitação), cujo objetivo estava ligado à capitalização e expansão das operações.

A implantação do Plano Cruzado no mesmo ano influenciou de maneira positiva a criação desta linha de financiamento, pois elevou e valorizou o preço do estoque de terrenos da empresa. Ainda em 1986, o Banco Nacional da Habitação (BNH), responsável por viabilizar o financiamento habitacional, é extinto. Assim, o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), fonte de recursos para investimentos em habitação anteriormente ligado ao BNH, passa a ser direcionado para o controle da Caixa Econômica Federal (CEF).

Com o foco em inovação, a MRV a partir de 1994 iniciou parcerias de *marketing* com times de futebol com o intuito de aumentar a visibilidade da empresa (MRV, 2021). Além de tais parcerias, o grupo inaugurou a Prime Incorporações e Construções S/A, empresa do Grupo MRV. No mesmo ano ocorreu a implantação do Plano Real no Brasil que conforme Cardoso e Aragão (2012, p. 8): “[...] estabeleceu regras de conversão e uso de valores monetários, iniciando a desindexação da economia a partir do lançamento de uma nova moeda, “ancorada” no câmbio”.

O Plano Real alavancou a economia brasileira auxiliando o desenvolvimento de diversos setores (PAULANI, 2012) e no caso do ramo imobiliário, foi necessária a busca por novas estratégias que suprissem a necessidade de crédito para a sua produção, as quais estão ligadas, em muito, a alienação fiduciária e aos

---

<sup>3</sup> Trata-se de uma empresa especializada em projetos arquitetônicos, gerenciamento de obras, consultoria técnica etc. Neste caso auxiliou na fundação da MRV Engenharia S.A. a partir da constituição da MRV Serviços de Engenharia, de acordo com a mesma fonte.

mecanismos de financeirização que estabeleceram a aproximação entre os setores imobiliário e financeiro (CARDOSO; ARAGÃO 2012).

Em 1995, adicionalmente, a MRV expandiu sua atuação para Uberlândia/ MG e a partir de então, paulatinamente, a incorporadora iniciou suas atividades em outras cidades de Minas Gerais e em outros estados brasileiros, como São Paulo, Santa Catarina, Paraná e Rio Grande do Sul. Esta expansão a partir de 1996, principalmente, constatou o impacto positivo do Plano Real para a MRV.

Para complementar, em 2004, a incorporadora projetou sua expansão para ainda mais estados, sendo eles: Bahia, Ceará, Distrito Federal, Espírito Santo, Goiás, Mato Grosso, Goiás, Mato Grosso do Sul e Rio de Janeiro, conforme aponta o sitio eletrônico da incorporadora.

Além da expansão da atuação, outros fatores externos emergiram e auxiliaram a consolidação da MRV no mercado imobiliário nacional. Isto posto, é importante nos atentarmos ao fato de que a MRV passou por alterações organizacionais e estruturais internas, com foco para os seus empreendimentos e canteiros de obras na busca permanente de padronização de seu método de construção (SHIMBO, 2010), visando a diminuição de custos e chegando, até mesmo, em mudanças na composição de seu capital. Sobre isso, a MRV realizou oferta pública de ações (IPO) negociadas na BM & Bovespa no ano de 2007.

A abertura de capital significou para a incorporadora uma expansão econômica, adquirindo maior visibilidade e aumentando o número de investidores à medida que o acesso ao mercado de capitais propicia uma ampliação de sua capacidade de financiamento.

O aumento da visibilidade no mercado de capitais, bem como a trajetória da incorporadora na produção habitacional brasileira, possibilitou em 2009 sua participação em conjunto com outras empresas do ramo imobiliário na elaboração do PMCMV (MRV, 2021).

O PMCMV foi elaborado com o intuito de reestruturar o setor imobiliário brasileiro (CARDOSO; ARAGÃO, 2012a) após a crise econômica iniciada nos Estados Unidos em 2008, a qual afetou o Brasil e diversos outros países. O programa também serviu ao enfrentamento do déficit habitacional e proporcionou emprego e de renda para grande parte da população brasileira (MELAZZO; SÁ BRITTO; SILVA; BARCELLA, 2021).

De modo geral, o programa consiste na aquisição de terrenos e na construção de unidades habitacionais que, após concluídas, são destinadas às famílias (BRASIL, 2009). Vale destacar que o PMCMV utiliza recursos do FGTS, do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), sendo gerido pelo Ministério de Desenvolvimento Regional e operacionalizado pela Caixa Econômica Federal.

As habitações foram destinadas a famílias com renda de até dez salários mínimos, sendo divididas em três faixas conforme a Caixa Econômica Federal: Faixa 1, voltada aos segmentos com renda mensal de até três salários mínimos; Faixa 2, renda mensal de três a seis salários mínimos; e Faixa 3, com renda mensal de seis a dez salários mínimos. No entanto, a partir de 2016 as faixas de renda foram ampliadas.

Ademais, com o decorrer do tempo e das mudanças de ordem política no país, o PMCMV foi extinto e substituído, em 2020, pelo “Programa Casa Verde e Amarela”. Tal substituição alterou o conteúdo e operacionalização do Programa e, ainda, restringiu a possibilidade de incorporar o faixa 1 (segmento de mais baixa renda) ao mercado de habitação formal do país. (MELAZZO; SÁ BRITTO; SILVA; BARCELLA, 2021). A síntese das fases do PMCMV, pode ser observada no quadro 2.

**Quadro 2. Programa Minha casa Minha Vida (2009- 2020) por fases**

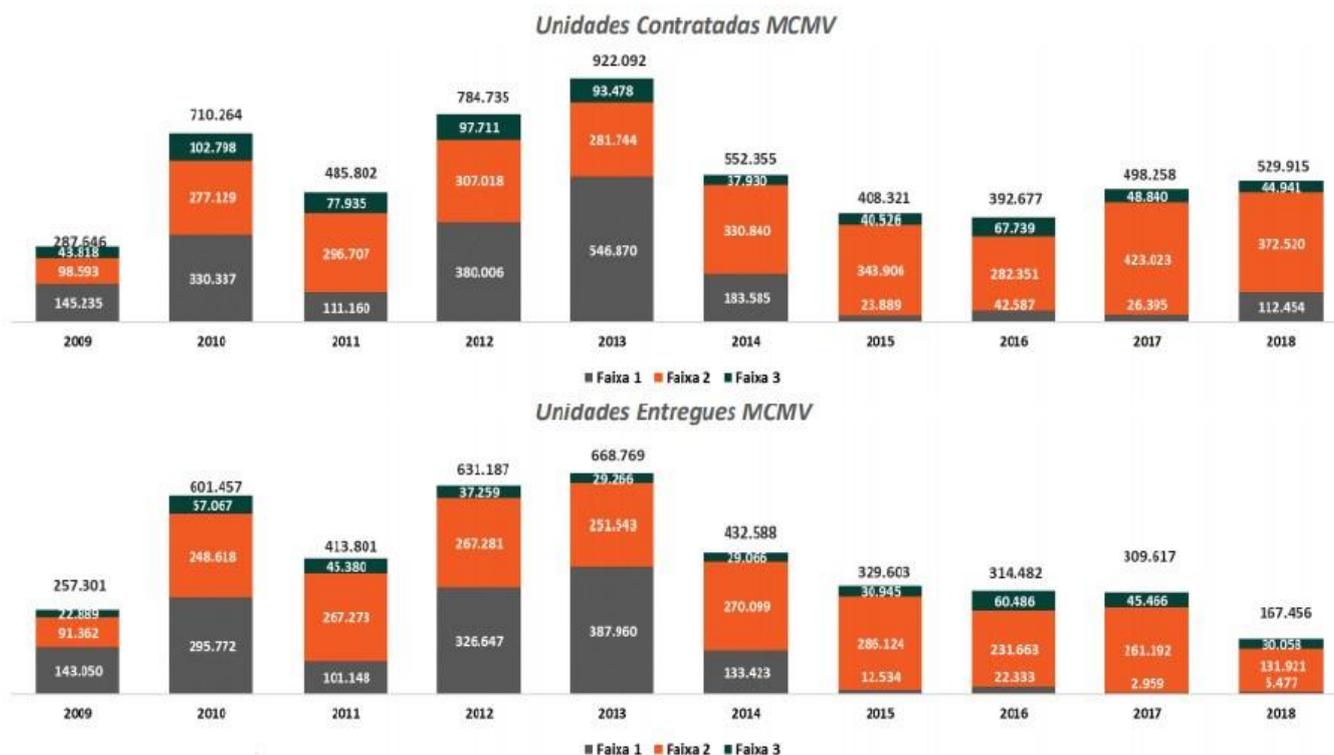
Faixas	Renda Familiar mensal		
	1ª fase (2009-2011)	2ª fase (2012-2015)	3ª fase (2016-2020)
1	Até R\$ 1.395,00	Até R\$ 1.600,00	Até R\$ 1.800,00
1,5	-	-	Até R\$ 2.600,00
2	Até R\$ 2.790,00	Até R\$ 3.600,00	Até R\$ 4.000,00
3	Até R\$ 4.650,00	Até R\$ 6.500,00	Até R\$ 9.000,00

Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional/PMCMV (2020), e site da Caixa Econômica Federal (2021). Elaboração: da Autora

A atuação da MRV desde a implantação do programa no país, somada a sua trajetória na produção habitacional, resultou, em 2014, na sua consolidação como a principal empresa produtora de habitação do Programa. Neste contexto a MRV Engenharia S.A. se fixa também como um dos principais agentes produtores de habitação no Brasil (SHIMBO, 2010; MELAZZO, 2013).

A figura 2 apresenta o número de unidades contratadas e entregues pela MRV através do PMCMV no período de 2009 a 2018. Vale ressaltar que a incorporadora não atualiza mais os dados por faixas de renda, apenas por número total de unidades.

**Figura 2. Unidades contratadas e entregues pela MRV ao PMCMV (2009- 2018)**



Fonte: relatórios econômicos financeiro. B3 Bovespa.

As unidades contratadas estão relacionadas a acordos da MRV para a realização da obra na unidade direcionada ao PMCMV, enquanto as unidades entregues são as obras já realizadas pela MRV e destinadas ao PMCMV. Ou seja, uma antecede a outra e, na maioria das vezes, o número de unidades contratadas não são iguais ao número de unidades entregues. Os motivos podem estar

relacionados à paralisação da obra, problemas com licitações, dificuldades em construir no terreno, dentre outros.

Podemos inferir que o encerramento da atuação da MRV no faixa 1 está atrelado ao fato desta faixa ser 100% financiada pelos recursos da União, logo contingenciamentos em orçamentos realizados pelo Governo podem afetar diretamente o repasse de recursos ao PMCMV, causando problemas nas obras. Além do fato de ser a faixa com as unidades de menor valor, podendo assim diminuir o lucro da empresa sobre os empreendimentos.

A MRV Engenharia S.A. atuava somente nas faixas 2 e 3 do PMCMV, configurando-se sua especialização neste mercado específico. O segmento conta com o financiamento do FGTS, vendas livres ao mercado e um percentual baixo de subsídio aos clientes. As obras desse segmento garantem boa parte dos empreendimentos da empresa.

Os dados expostos serviram de base para compreender a relação direta existente entre o PMCMV e a MRV, relação esta que iniciou desde a criação do programa até os dias atuais com sua substituição pelo Programa Casa Verde e Amarela. Assim, como dito anteriormente, a MRV em 2014 firmou-se como a construtora principal do programa e, concomitantemente, o programa tornou-se o principal e mais ativo projeto da MRV.

Mesmo o PMCMV sendo uma política pública, os responsáveis por sua efetivação são empresas privadas, como é o caso da MRV, que se expandem e maximizam os lucros em função do próprio desenho do programa.

Neste sentido e em relação ao programa, concordamos com Cardoso e Aragão (2012b, p. 90):

O novo programa permite que se perceba uma acentuada mudança no caráter da ação do Estado em relação à implementação de políticas sociais de moradia. A produção de habitação passou a ficar a cargo, basicamente, do mercado, enquanto cabe ao poder público, na instância municipal, a responsabilidade por ações de regularização fundiária e de urbanização de assentamentos precários. A lógica da política de produção de moradia se desloca do âmbito da demanda para o da oferta no momento em que a prática de identificação de necessidades habitacionais, caracterização do público e desenvolvimento de respostas adequadas à realidade local em

sua conexão com o cenário territorial deixa de ter relevância para dar espaço à produção em massa.

Portanto, é evidente que o PMCMV possibilitou o acesso à habitação a famílias de baixa renda, porém o verdadeiro lucro desta política pública está voltado a MRV Engenharia, seus sócios e acionistas e as demais incorporadoras que, a partir da produção em massa e projetos de obra padronizados, atuam em todas as regiões do Brasil e elevam cada vez mais a produção no mercado imobiliário.

O substancial envolvimento do PMCMV com incorporadoras de capital aberto na bolsa de valores foi lido de maneira positiva por investidores, o que acarretou em uma valorização das ações dessas empresas pós crise de 2008. Este contexto fez com que as incorporadoras Cyrela, Gafisa, MRV, Odebrecht, PDG, Rodobens, Rossi e WTorre se reunissem periodicamente para debater sobre grandes temas relacionados ao Governo, suas demandas em comum, entre outros assuntos. Dentre as constatações advindas destas reuniões, notou-se a falta de representatividade das incorporadoras em outras instituições e a necessidade de consolidar um canal direto de comunicações com o governo (RUFINO, 2020).

Em busca de atender tais demandas, foi fundada em 16 de abril de 2013 a ABRAIN (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias). A princípio, fizeram parte da associação 19 empresas responsáveis por cerca de 50% do mercado de incorporação brasileiro (RUFINO, 2020). Atualmente, a ABRAIN conta com a participação de 56 incorporadoras. Importante ressaltar que desde sua criação, a associação permaneceu sob controle de Rubens Menin (Sócio- Fundador da MRV). Sobre isso, concordamos com Rufino (2020, p. 383):

O protagonismo de Rubens Menin a frente da instituição como presidente de seu Conselho Deliberativo reforça a percepção do alinhamento da associação aos interesses das maiores empresas de incorporação com o capital internacional. Ao mesmo tempo, a presença de uma figura nacional de grande relevância no setor, reconhecido por historicamente controlar uma “empresa de dono” com trajetória de enorme sucesso, parece ser essencial para ampliar a legitimidade nacional da instituição.

De modo geral, a ABRAIN tem como objetivo desenvolver o mercado imobiliário, ampliar o financiamento aos compradores de imóveis, aperfeiçoar as

relações de trabalho e simplificar as legislações, além de estabelecer um equilíbrio principalmente nas relações com o governo.

Respondendo por uma lógica mais financeira que industrial, a preocupação da entidade recai principalmente sobre o custo dos financiamentos e a ampliação da rentabilidade dos negócios, vinculados em grande medida a captura do fundo público desvalorizado (RUFINO, 2020, p.398).

Assim, entendemos que a ABRAINCO possui um papel relevante na trajetória do grupo econômico MRV, pois a instituição além de promover o setor imobiliário em diversas frentes, propiciou a consolidação de diversas estratégias de atuação que asseguraram a aceleração da reprodução do capital, efetivando e expandindo a participação do grupo no setor. Além disso, a participação de Rubens Menin enquanto presidente da associação reforça a centralidade da MRV na tomada de decisões para o setor imobiliário brasileiro, resgatando a ideia de Portugal (1994) de que o centro de poder e a importância dos grupos econômicos podem interferir também em relações externas.

Os marcos e estratégias atuais do grupo MRV também colaboram com a compreensão de sua trajetória. Desta forma, a lei nº 13.476/17<sup>4</sup> estabelecida em 2017, promoveu uma alteração no sistema de alienação fiduciária em garantia do bem imóvel. A lei consiste na garantia de segurança jurídica e o ressarcimento caso a retomada do imóvel não cubra a totalidade da dívida. A regulamentação traz maiores benefícios para o mercado de títulos secundários, viabilizando o funcionamento do sistema imobiliário.

Para finalizar, o período entre 2017 e 2020 está marcado pela expansão do grupo para outros nichos de atuação, dentre eles as empresas subsidiárias atreladas ao desenvolvimento de áreas urbanas voltadas ao uso comercial, industrial e residencial. Conforme Finatti (2009, p. 12), a expansão para outros nichos revela “um pouco da intencionalidade dos incorporadores imobiliários em adequar seus produtos segundo os requerimentos contemporâneos da indústria e dos serviços”. Neste ínterim, compreendemos a MRV Engenharia enquanto um significativo grupo

---

<sup>4</sup> Além da alienação fiduciária, cita-se também a lei dos distratos que a partir de 2018, passa a ter um papel importante na conjuntura do mercado imobiliário brasileiro, na medida em que os contratos de compra e venda passam a contar com uma legislação mais favorável a incorporadora que ao comprador.

econômico do setor imobiliário brasileiro que mesmo expandindo para outros nichos mantém o seu centro de poder a partir da incorporação imobiliária.

O ano de 2020 representou o início das atividades do grupo em escala internacional através da empresa AHS Residencial. É importante frisar que esta empresa foi fundada em 2012 por Rubens Menin e, somente em 2020, a MRV adquiriu sua participação majoritária. Tal fato significa que as estratégias de atuação da MRV no espaço urbano, bem como suas alterações organizacionais, não representam apenas uma mudança de escala produtiva, mas sobretudo rediferenciações de ações que possibilitaram a ampliação dos mercados e, conseqüentemente, dos espaços de atuação.

Em síntese, as expansões econômicas e produtivas, a relação intrínseca ao PMCMV e diversificação das atividades foram as principais estratégias estabelecidas pelo Grupo MRV, incluindo também diversos condicionantes externos que afetam de forma negativa muitas empresas, como é o caso de mudanças governamentais, legislações, planos monetários distintos e sobretudo crises econômicas. No entanto, para a MRV o conjunto dos fatores correlacionados a suas estratégias de atuação consolidaram sua trajetória de êxito no mercado imobiliário nacional.

A trajetória da MRV possibilitou uma análise importante sobre as principais estratégias do grupo desde sua fundação até os dias atuais, além de marcos fundamentais os quais envolvem mudanças organizacionais internas e até mesmo aspectos políticos e legislativos. Portanto, destacamos dois marcos principais: a abertura de capital na bolsa de valores e a produção para o PMCMV que contribuíram de modo efetivo para a formação e consolidação do Grupo econômico MRV. Diante disso, o próximo subcapítulo discorrerá sobre a diversificação das atividades do grupo MRV, sobremaneira, após 2007 quando surgiram importantes empresas do grupo e como este movimento foi importante para consolidação da MRV como tal.

## **2.1 A MRV enquanto grupo econômico**

O Grupo MRV utiliza suas empresas subsidiárias como recurso para estabelecer seu centro de poder no mercado imobiliário, além de ampliar o leque de atuações em setores além do construtor e incorporador. Assim, dentre os meios utilizados para estabelecer seu centro de poder, temos: a abertura de capital na

bolsa de valores, diversificação de suas atividades, ampliação do alcance espacial de atuação e participação em políticas públicas, com influência no judiciário. Abaixo descreveremos algumas estratégias da MRV que a ratificaram enquanto um grupo econômico.

A MRV foi fundada em 1979 e 15 anos depois, em 1994, a Prime Incorporações e Construções S/A foi lançada com o objetivo de atuar na construção de imóveis residenciais. Atualmente, a Prime tem como sede Belo Horizonte- MG e atua em Goiás, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Distrito Federal e Tocantins.

No mesmo ano, a família Menin, fundadora e gestora da MRV, inaugurou a Intermedium Financeira com o intuito inicial de atuar como uma sociedade de crédito, financiamento e investimento, especializada em fornecimento de crédito para a aquisição de bens e serviços, bem como para capital de giro. O Banco Central concedeu em 1995 a autorização de funcionamento e, a partir de então, a Intermedium Financeira iniciou suas operações de empréstimo e financiamento nas modalidades de crédito pessoal, capital de giro, crédito direto ao consumidor (CDC) lojista e crédito direto ao consumidor com interveniência (CDCI).

Adicionalmente, em 2001 tiveram início as operações de crédito consignado, e em 2002, a então controladora, MRV juntamente com a Diniza Factoring (integrante societária da Intermedium Financeira), realizaram a transferência do controle acionário da Intermedium Financeira para seus respectivos sócios. Conseqüentemente entre 2005 e 2007, a Intermedium Financeira expandiu sua participação no mercado de operações de capital de giro e crédito pessoal.

Já em 2008, os acionistas aprovaram a transformação da sociedade em um banco múltiplo, passando a atuar como banco comercial, sociedade de crédito, financiamento e investimento e sociedade de crédito imobiliário, passando a ser denominado Banco Intermedium S.A. Vale destacar que em 2017 o banco muda, mais uma vez, seu nome para “Banco Inter.”

As operações de crédito imobiliário realizadas pelo banco Inter estão atreladas ao financiamento de imóveis pela MRV. O banco oferece vantagens aos que utilizam seus recursos para financiar um imóvel da incorporadora, corroborando com o processo de desenvolvimento do grupo econômico e fortalecimento do centro de poder da empresa. A figura 3 ilustra uma propaganda do banco Inter sobre a possibilidade de financiamento de um imóvel da MRV.

Figura 3. Página inicial banco Inter (2021)



Fonte: Banco Inter, 2021

Deste modo, o banco Inter pode ser considerado um exemplo de ampliação do leque de atuações do Grupo MRV, o que possibilita estabelecer formas de controle e poder no seu setor principal de atuação: o imobiliário.

Dando continuidade as empresas subsidiárias do Grupo, temos a MRL Engenharia, inaugurada em 2007, com sede no Rio de Janeiro e com filial em Juiz de Fora- MG, e segue os mesmos ideais da matriz. Desde sua fundação construiu pouco mais de 25 mil apartamentos residenciais. No ano seguinte, foi constituída a MRV LOG a qual tem como objetivo incorporar centros de distribuição, condomínios industriais e logísticos. Ou seja, mais um segmento de atuação do Grupo MRV no mercado e que tem como elemento estruturador a lógica da incorporação imobiliária que acompanha o grupo desde a sua gênese.

Importante citar que desde 2018, a LOG desvinculou-se da matriz MRV ao abrir o seu próprio capital na bolsa de valores, demonstrando a expansão e êxito desta empresa. No entanto, os vínculos com o grupo se mantêm pela aproximação da LOG com outras empresas, como é o caso do banco INTER. Ademais, Rubens Menin (sócio e fundador da MRV) ainda é um dos acionistas majoritários da LOG.

Em 2012, o grupo cria a Urbamais. Esta empresa direciona seus empreendimentos para o desenvolvimento de áreas urbanas, voltadas ao uso comercial, industrial e residencial em cinco estados brasileiros onde a MRV já opera.

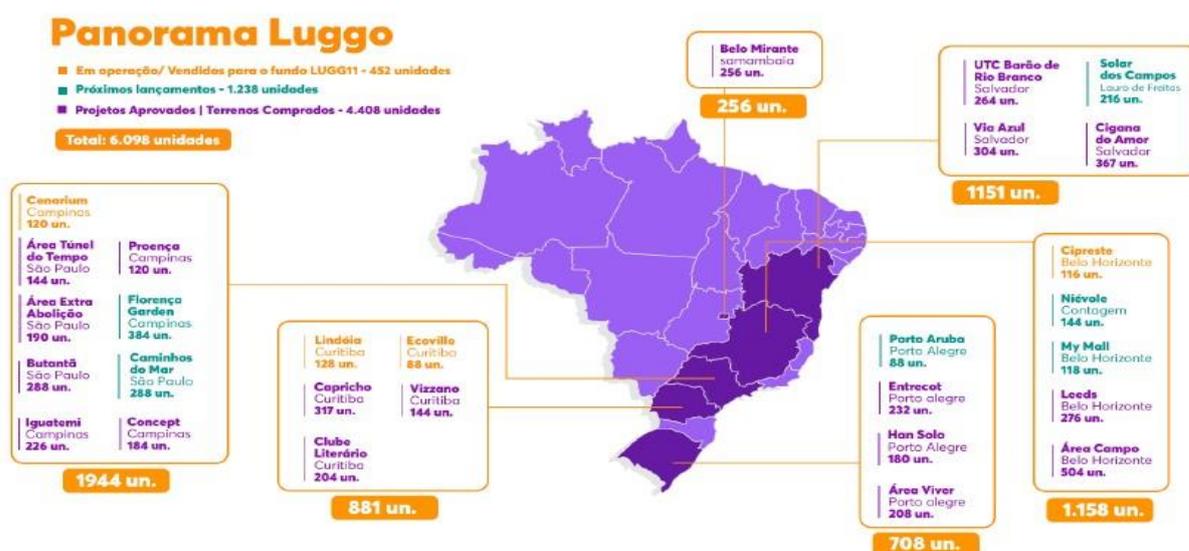
Conforme Penha Filho (2020 p.98): “[...] o nicho de loteamentos é avaliado como um produto com margens mais elevadas e menor concorrência.”

Adiante, em 2018, a MRV lançou no mercado sua primeira *startup*, a Luggo, com o intuito de inovar as atividades do Grupo e, mesmo com os ideais semelhantes aos da empresa matriz, a Luggo oferece serviços diferenciados.

Em suma, a MRV incorpora os empreendimentos para a Luggo. Posteriormente, as unidades são alugadas e os empreendimentos são vendidos para um fundo imobiliário. No entanto, a função da *startup* é de administrar os imóveis a partir de um suporte tecnológico no qual através de uma plataforma online auxilia a locação de imóveis localizados em pontos estratégicos das cidades. Além de não requerer a necessidade de fiador, possui uma análise de crédito imediata e o processo ocorre de forma totalmente online e menos burocrática quando comparado aos processos tradicionais.

Assim, ao atribuir a locação como método de atuação no mercado imobiliário, junto ao suporte de uma plataforma digital destinada a empresa e seus usuários, a Luggo amplia o leque de clientes, expande e, sobretudo, inova as atividades do grupo MRV. Abaixo um panorama da atuação da *Startup* no Brasil.

Figura 4. Panorama de atuação da Luggo no Brasil (2021)



Fonte: MRV. Relatório de informações financeiras, 2021.

A figura 4 apresenta a rápida expansão da empresa para cinco estados e o Distrito Federal, contabilizando em três anos 6.098 unidades, resultado dos investimentos e visibilidade do grupo MRV.

Recentemente, em 2020, a MRV passa a controlar a empresa AHS Residencial, uma incorporadora norte americana que atua de modo semelhante a Luggo, porém com as particularidades e demandas de um outro país. Um fato interessante é que a AHS foi fundada em 2012 por Rubens Menin, e apenas em 2020 ele transferiu o total de suas ações para a MRV. As demais informações sobre a AHS serão melhor analisadas no próximo capítulo ao abordar a espacialização do grupo MRV.

O quadro 3 sintetiza o que foi abordado até aqui sobre as empresas subsidiárias da MRV.

**Quadro 3. Empresas do Grupo MRV**

<b>EMPRESAS DO GRUPO MRV</b>	<b>ANO DE FUNDAÇÃO</b>	<b>ATUAÇÃO</b>
Prime Incorporações e Construções S/A	1994	Construção de imóveis residenciais.
Banco Inter	1994	Fomento de operações de crédito imobiliário e auxilia o financiamento de imóveis da MRV.
MRL Engenharia	2007	Construção de apartamentos residenciais.
MRV LOG	2008	Incorporação de centros de distribuição, condomínios industriais e logísticos.
Urbamais	2012	Desenvolvimento de áreas urbanas voltadas ao uso comercial, industrial e residencial
Luggo	2018	Startup da MRV voltada para a locação de empreendimentos residenciais.
AHS Residencial	2020	Incorporação e locação de empreendimentos residenciais nos Estados Unidos.

Fonte: MRV, 2021

As empresas citadas, segundo os Relatórios econômicos e financeiros BMF Bovespa, são denominadas “controladas em conjunto e coligadas”, ou seja, há um compartilhamento no controle das ações estratégicas durante as tomadas de decisão entre os sócios controladores e, no caso das coligadas, são empresas que o investidor/grupo possui uma influência significativa. As outras empresas que não foram citadas são conhecidas como “controladas” e suas decisões são tomadas através do grupo/ sócio controlador. No quadro 4 seguem expostas as principais empresas controladas pelo grupo MRV.

**Quadro 4. Empresas controladas pelo grupo MRV (SPE's) (2021)**

<p>MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda;          Campo Di Roma Incorporacoes SPE LTDA;          MD MRV Polidoro SPE LTDA;          MRV MD Lagoa Do Nautico SPE Ltda;          MRV MD Pe Lyra Const. SPE Ltda;          .MRV MD Pe Timbi Const SPE Ltda;          MRV MD Vila Das Quaresmeiras SPE Ltda;          MRV MDI ES Vila Esmeralda Incorp. SPE Ltda;          MRV MDI Maraponga IV SPE Ltda;          MRV MRL Baia Da Babitonga SPE LTDA;          MRV MRL Rj Sg4 SPE LTDA;          MRV MD Vila Das Videiras Inc SPE LTDA;          MRV MRL Rj Sg3 SPE LTDA;          MRV MRL LXXI Inc. SPE Ltda;          MRV MRL RJ5 SPE Ltda;          MRV MRL XXI Inc SPE LTDA;          MRV PRIME II SPE Ltda;          MRV PRIME Lxx SPE Ltda;          MRV PRIME Lxxi Inc SPE Ltda;          MRV PRIME Lxxxii Ltda SPE LTDA;          MRV PRIME Lxxxviii Inc. SPE LTDA;          MRV PRIME Projeto MT D Incorp. SPE LTDA;          MRV PRIME Lxxxiv SPE LTDA;</p>	<p>MRV PRIME Projeto MT M Incorp. SPE LTDA;          MRV PRIME Projeto MT N Inc. SPE Ltda;          MRV PRIME Projeto Palmas A SPE Ltda;          MRV PRIME XXVIII Inc SPE Ltda;          Parque Aspen SPE Ltda;          Parque dos Cantos SPE Ltda;          Parque Jardim das Tulipas SPE Ltda;          Parque Lagoa Do Ouro SPE Ltda;          Parque Piazza Verona SPE Ltda;          Parque Piazza Bellini SPE LTDA;          Parque Amabile SPE LTDA;          Parque Costa Azul SPE LTDA;          Parque Salém SPE Ltda;          Parque Serra Bonita Inc. SPE Ltda;          Piazza Fontanella Inc. SPE Ltda;          Projeto Goiás I SPE LTDA;          Projeto Goiás II SPE LTDA;          Rec Pátio Maceió S.A. SPE Ltda;          Parque Vila De Camburi SPE LTDA;          Reserva Real Inc SPE Ltda;          Porto Dos Vinhedos SPE LTDA e outras SPEs (436).</p>
--	--

Fonte: Relatórios econômicos e financeiros. B3 Bovespa, 2021.

Essas empresas são controladas pelo grupo MRV e atuam no mesmo setor de construção e incorporação imobiliária, estando espalhadas por todo o país para facilitar o desenvolvimento produtivo, operacional e financeiro do Grupo, conquistando novos mercados e especializando-se em seus diferentes segmentos.

Neste sentido, entendemos a formação do grupo MRV como uma estratégia de consolidação do poder no setor imobiliário, considerando como exemplo as empresas subsidiárias que constituem o grupo. Todas direcionam suas atividades, de modo diverso, ao setor de incorporação, venda e locação imobiliária. Além dos resultados positivos nos segmentos financeiros e produtivos com esta forma de estrutura econômica.

Inferimos que ao abrir capital na bolsa de valores em 2007, a MRV reforça a formação do grupo e, em 2009 com a implantação do PMCMV, consolida sua atuação no setor imobiliário brasileiro como tal. Deste modo, a análise dos indicadores econômicos e financeiros da MRV, a partir de 2007, torna-se necessária para a compreensão do desempenho imponente deste agente no setor imobiliário brasileiro.

### **3. ELEMENTOS ESPACIAIS E ECONÔMICOS DA MRV**

No capítulo anterior foi elaborado a análise sobre a história e consolidação da MRV enquanto grupo econômico no setor imobiliário, neste capítulo buscaremos aprofundar as análises da MRV a partir de duas trajetórias específicas: a econômica e a espacial. A primeira recai sobre os indicadores operacionais da empresa, compreensão dos dados e síntese dos resultados, enquanto a segunda trajetória aborda a espacialização da produção em diferentes escalas e períodos de tempo.

#### **3.1 Análise dos indicadores financeiros- econômicos**

A princípio, a análise dos indicadores econômicos e financeiros de uma empresa serve para mensurar a eficiência dos resultados gerados e, concomitantemente, auxiliar na compreensão do crescimento econômico, estratégico e escalar da empresa em questão. No caso da MRV, analisaremos os dados referentes aos anos de 2007 a 2020. Este período foi escolhido levando em consideração o ano em que o grupo abriu seu capital na bolsa de valores e 2020 por apresentar os dados disponíveis mais recentes. O Quadro 5 sintetiza os principais indicadores econômicos e financeiros dos anos em questão.

**Quadro 5. Indicadores Operacionais MRV (2007- 2020)**

<b>Indicadores Operacionais</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Land Bank (em R\$ bilhões) *	21.263.829.000,00	18.320.825.700,00	20.375.251.100,00	25.061.185.120,00	29.578.658.700,00	35.614.245.800,00	35.964.931.690,00	38.767.217.720,00	45.883.345.350,00	50.863.761.210,00	53.443.495.170,00	56.211.271.550,00	57.234.397.500,00	63,8
Número de Unidades lançadas	11.137	23.474	25.522	46.975	41.825	29.665	25.516	29.297	31.871	26.366	37.155	41.195	41.614	36.658
Patrimônio Líquido*	2.919.487,57	3.158.838,09	4.850.220,88	5.625.406,83	6.385.510,44	6.678.487,93	6.737.636,34	6.810.496,56	6.540.929,74	6.415.181,36	6.452.530,08	6.599.348,05	5.569.494,48	6.034.585
Valor das ações*	13,14	3,40	15,44	16,88	11,67	12,37	8,51	7,65	8,82	10,36	13,98	13,21	18,58	18,92
Número de cidades de atuação	56	63	65	90	107	118	120	128	140	145	149	157	160	160 <sup>5</sup>

Fonte: relatório econômico financeiro. B3 Bovespa.

Elaboração: da autora

- Valores reais. Dados deflacionados pelo IPCA/IBGE. Base 12/2020 = 100

<sup>5</sup> Também está presente em 14 cidades nos Estados Unidos da América, nos estados da Florida, Texas e Georgia.

Os dados de *land bank*, patrimônio líquido e valor das ações foram deflacionados utilizando a correção, do IPCA (IBGE), Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (Instituto Nacional de Geografia e Estatística), através da calculadora do Banco Central, tomando-se por base o último mês e ano dos dados levantados no trabalho, no caso, 2020.

O *land bank* (Banco de terras) indica a concentração de propriedade de terra que uma empresa possui. No caso da MRV Engenharia, este banco de terrenos significa a matéria prima para toda a produção de empreendimentos. A partir do *land bank*, a MRV tem como objetivo possuir número suficiente de terrenos e assim abastecer regiões onde identifica demandas. De acordo com o Quadro 5, o *land bank* da empresa passou por um crescimento contínuo a partir de 2008 contribuindo para as estratégias de expansão do grupo. Nota-se que a adaptação do *land bank* ao perfil de produção futura é relevante na estratégia econômica da empresa.

Precedente a abertura de capital na bolsa de valores, a MRV investiu em *land bank* com o intuito de repassar uma imagem positiva da empresa aos investidores (FIX; PAULANI, 2019). No entanto, quando abriu seu capital, a incorporadora já possuía R\$ 21 bilhões em estoque de terrenos e, na medida em que os investimentos aumentavam, o estoque de terrenos também aumentava.

A MRV Engenharia para formar seu estoque de terrenos adere muitas vezes ao método de permutas, as quais consistem na entrega de um determinado número de unidades do empreendimento ao proprietário do terreno. De acordo com Penha Filho (2020, p. 121): “A permuta envolve diretamente o proprietário do terreno nos resultados do projeto, uma vez que passa a ter seus rendimentos atrelados ao desenvolvimento da incorporação”. A empresa realiza permuta em 52% dos casos de formação de banco de terrenos de acordo com este mesmo autor. O quadro 6 sinaliza a porcentagem das permutas entre 2010 e 2019.

**Quadro 6. Permuta para aquisição de terrenos em porcentagem (2010-2019)**

<b>Ano</b>	<b>% Permuta- aquisição de terrenos no período</b>
<b>2010</b>	43%
<b>2011</b>	60%
<b>2012</b>	75%
<b>2013</b>	57%
<b>2014</b>	56%
<b>2015</b>	57%
<b>2016</b>	34%
<b>2017</b>	48%
<b>2018</b>	61%
<b>2019</b>	48%

Fonte: Relatórios econômico financeiro. B3 Bovespa  
Elaboração: da autora

O quadro 6 apresenta, em porcentagem, os terrenos adquiridos pela MRV Engenharia através da permuta. A média entre 2010 e 2019 é de 53,9%. Os dados de 2007 a 2009 não estão disponíveis nos relatórios econômico-financeiros presentes na BMF Bovespa. Considera-se, assim, a permuta como um dos principais métodos de aquisição de terrenos da empresa.

O segundo indicador operacional, por sua vez, refere-se ao patrimônio líquido, entendido como a diferença entre o total do passivo e ativo da empresa. Os ativos são relacionados aos bens e direitos da empresa naquele momento, por exemplo: duplicatas a receber, equipamentos e estoque. Já o passivo está ligado às obrigações da empresa com terceiros, como: contas, funcionários e empréstimos. Assim, o patrimônio líquido corresponde à riqueza da empresa e conseqüentemente, ao valor que sócios e acionistas possuem da mesma em determinado período de tempo, neste caso por um ano.

Nota-se no quadro 5 que o patrimônio líquido da MRV aumenta de modo contínuo ao longo do tempo. Vale destacar que o ano de 2020 contou com um aumento de R\$ 465.091 em patrimônio líquido em relação a 2019 e, em todo período analisado, o mesmo aumento significativo só ocorreu em 2009 e 2010. Este aumento pode ser explicado pelo início da atuação da empresa no PMCMV.

O quadro 5 também traz como indicador operacional o valor das ações, um dado que retrata o preço de representação de um direito sobre os ativos e lucros da empresa. Este preço varia de acordo com a oferta e demanda da ação e também durante o dia em função do pregão.

A MRV Engenharia abriu seu capital na bolsa de valores em 2007, o que propiciou inúmeras vantagens: diversificação das fontes de capital, credibilidade (as empresas mais reconhecidas mundialmente possuem seu capital na bolsa), liquidez patrimonial (sócios podem transformar as ações em dinheiro), entre outros. Para manter bom relacionamento com os acionistas, a MRV os mantém informados sobre o funcionamento da empresa através de relatórios econômicos e financeiros, cartas e até mesmo redes sociais.

Ademais, são aplicados formulários para se obter opiniões dos acionistas sobre estratégias da empresa. Tais medidas além de atualizar os antigos acionistas, servem como base de análise para acionistas interessados nas ações da empresa e até mesmo pesquisadores no assunto.

As ações oscilam durante os meses e anos. Em 2009, é possível observar uma queda brusca no valor das ações e o motivo dessa queda pode estar relacionado à crise de 2008 iniciada nos Estados Unidos, responsável por afetar empresas em escala global. Como resultado temos a falta de procura ou mesmo a venda das ações, convergindo para a queda do preço. Da mesma forma, março de 2020 apresenta outra queda acentuada no valor das ações devido ao início da pandemia do COVID-19 no Brasil, desestabilizando o mercado financeiro.

A MRV Engenharia, conforme Penha Filho (2020), é uma empresa de controle familiar, na qual Rubens Menin (sócio e fundador) possui em média 32% das ações e mantém-se como controlador e maior acionista. A figura 5 abaixo demonstra os acionistas da MRV em percentual.

Figura 5. Acionistas da MRV em percentual (2010-2018)<sup>6</sup>

Nome do Acionista	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Rubens Menin Teixeira de Souza	31,6	32,1	33,1	33	35,2	35,7	35,3	33,6	32,6
Blackrock, Inc	5,1	-	5,1	5,1	-	-	-	-	5
Janus Capital Management Llc	-	5,3	5,1	5,1	5,4	5,1	-	-	-
Orbis Investment Management Limited	-	-	-	10,6	11,4	11,6	11,6	-	-
Oppenheimer Funds Inc.	-	-	-	5,3	-	-	-	-	-
M&G Investment Management Limited	-	-	-	-	-	5,1	-	-	-
Prudential Plc	-	-	-	-	-	-	-	5,1	-
Acoes em Tesouraria	-	0,6	1,1	1,9	0,7	0,7	0,6	0,6	0,7
Outros	63,3	62	55,6	38,9	47,2	41,9	52,5	60,7	61,7
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Free float (%)				62,8	61,2	60,7	62,2	64,7	65,8
Data de Divulgação	29/12/2010	10/10/2011	30/07/2012	09/12/2013	03/12/2014	09/12/2015	06/10/2016	24/10/2017	18/12/2018

Fonte: elaboração do autor a partir de dados da Economática

Fonte: PENHA FILHO, 2020.

Enfatiza-se o controle familiar da empresa, uma vez que a porcentagem das ações detidas por Rubens Menin oscila por volta de 1 a 2% a cada ano, mantendo seu poder e controle na MRV. A influência do controle familiar também pode ser vista na composição da estrutura da diretoria da empresa.

De acordo com a figura 5, *Free float* refere-se ao total de ações da MRV que estão em livre circulação no mercado, enquanto o denominado “outros” está ligado ao percentual total de acionistas com menos de 5% das ações.

Nota-se entre 2011 e 2015 a redução da participação desses acionistas com menos ações, passando de 62% em 2011 para 41% em 2015. Em 2013 esse grupo de acionistas segurou 38% dos papéis, atingindo o menor percentual em relação aos demais anos. Importante destacar a função da “Orbis” entre os acionistas, conforme salientado por Penha Filho (2020, p. 204):

A Orbis se descreve como uma gestora de recursos privados em busca de ações em companhias subvalorizadas. Ao ampliar participação na MRV a empresa comunicou ao mercado que a Orbis “não tem nenhuma intenção de alteração do controle acionário ou da estrutura administrativa da

<sup>6</sup> Não é o objetivo central deste trabalho, mas para contextualizar é importante informar o leitor que no ano de 2007 a participação societária da MRV era de: 16, 7% da empresa Autonomy Capital Research LLP, 68,5% Rubens Menin e 14,8% de outros executivos da MRV. Enquanto que em 2021 a participação societária era composta por: Atmos Capital Gestão de Recursos Ltda 10,04%, Rubens Menin Teixeira de Souza 37,74%, VELT Partners Investimentos LTDA 5,02% e outros 47,19%.

companhia”<sup>186</sup>. (apud MRV, 2013: 1). A participação da Orbis na MRV surge no período de menor cotação das ações. [...] Já a partir de 2017, quando aumenta os preços dos papéis da MRV a Orbis reduz sua posição para menos de 5% (ou vende a totalidade das ações).

A Orbis segurou papéis da MRV entre 2013 e 2016, iniciando com 10,6% das ações e encerrando sua participação com 11,6%.

A estrutura diretora da MRV apresenta informações importantes sobre a empresa e seu controle familiar, a título de exemplo temos o ano de 2010, ano posterior a criação do PMCMV e 2021, período mais recente. Em 2010, Rubens Menin ocupava o cargo de Diretor Presidente, enquanto seu filho Rafael Menin e um sobrinho, Eduardo Fischer, ocupavam o cargo de diretores regionais. Já sua filha, Maria Fernanda Menin, ocupava o cargo de diretora executiva.

As Figuras 6 e 7 apresentam a estrutura da diretoria da MRV.

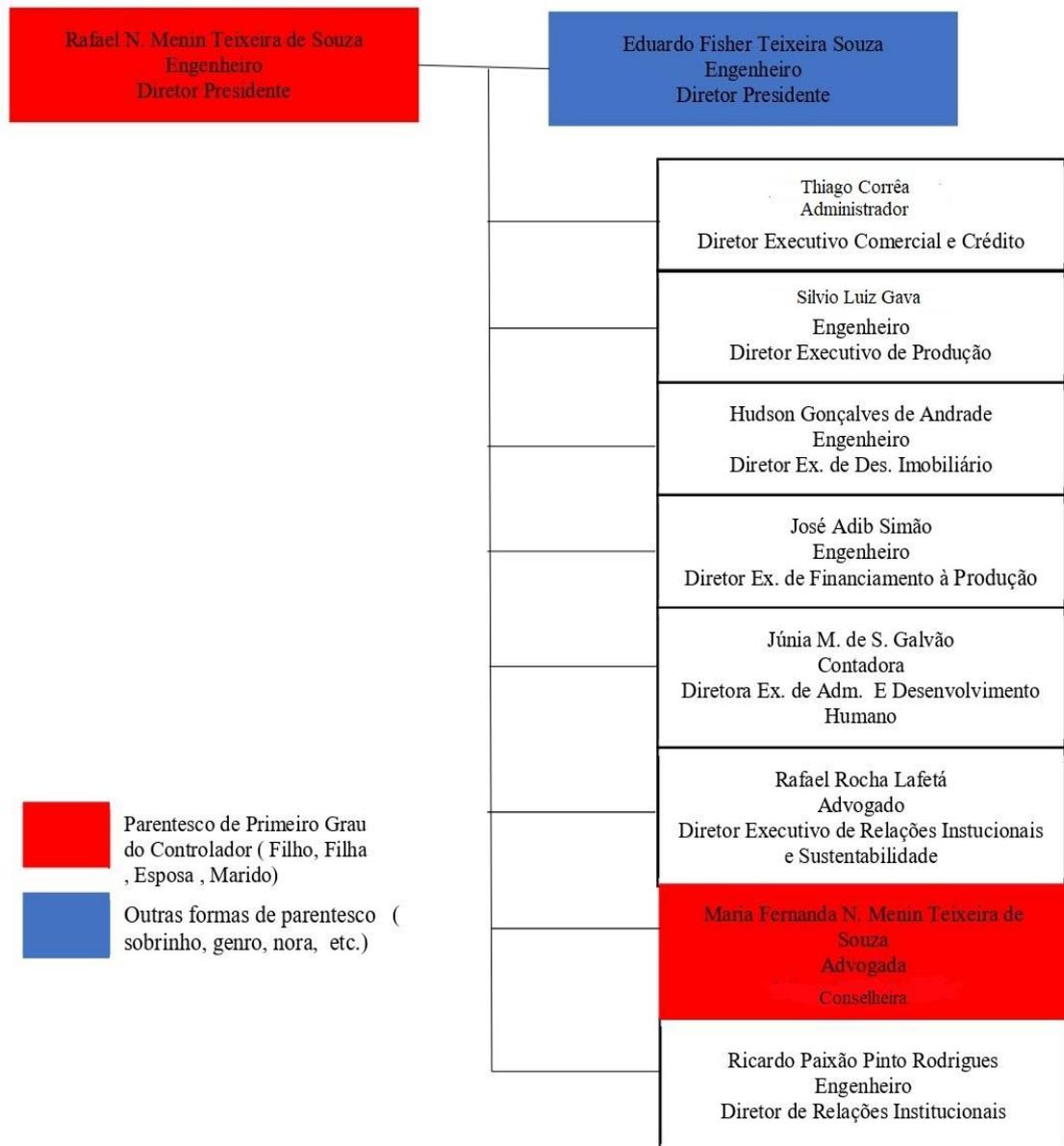
**Figura 6. Estrutura Diretoria MRV (2010)**



- Parentesco de Primeiro Grau do Controlador ( Filho, Filha , Esposa , Marido)
- Outras formas de parentesco ( sobrinho, genro, nora, etc.)

Fonte: PENHA FILHO, 2020.

**Figura 7. Estrutura Diretoria MRV (2021)**



Fonte: PENHA FILHO, 2020 e MRV, 2021.

Os cargos de Diretor Presidente em 2021 são ocupados pelo filho e sobrinho do acionista majoritário e controlador (Rubens Menin), assim como um cargo no conselho. “Há claramente a formação de uma linha sucessória baseada em laços consanguíneos de primeiro ou segundo grau.” (PENHA FILHO, 2020, p. 215).

O sistema capitalista em seu desenvolvimento condiciona o afastamento da família do controle das empresas, visando a profissionalização dos cargos para assim diminuir as guerras corporativas (disputa entre herdeiros) (BRESSER-PEREIRA, 2018). Entretanto, a MRV não aderiu esta estratégia de afastamento.

Infere-se que esta decisão esteja ligada ao desejo da família Menin em seguir atuando na empresa ou até mesmo ao anseio pela expansão das atividades através das empresas subsidiárias do Grupo MRV e, conseqüentemente, o aumento dos lucros.

O último item do quadro 5 apresenta dados sobre o número de cidades de atuação da MRV no período de análise. A atuação da incorporadora em cidades brasileiras passou de 56 em 2007 a 160 em 2020, ou seja, uma expansão significativa. Um fator a ser considerado nesse período é a criação do PMCMV, como já citado. A partir de então estabelece-se uma comparação com a atual espacialização dos empreendimentos em 2020. Essa comparação se torna relevante na medida em que a MRV se firma como a principal incorporadora do programa em 2014 (SHIMBO, 2010).

O aumento do número de cidades de atuação permite compreender a relevância do PMCMV para expansão da atuação da MRV em escala nacional, além de corroborar com o êxito dos demais indicadores analisados.

Em síntese, o quadro 5 abordou os principais indicadores econômicos e financeiros da MRV, sendo possível compreender suas estratégias produtivas através do *land bank*, a visibilidade de mercado e o crescimento econômico com base nos dados de valor das ações, patrimônio líquido, e os indicadores financeiros também coadjuvaram para a diversificação geográfica e expansão da MRV, sobremaneira, após o início das atividades para o PMCMV.

Abaixo a trajetória espacial da incorporadora será compreendida à luz do reescalonamento, visto que a diversificação geográfica da MRV teve início em 1994 e até então, a incorporadora atuava apenas em Minas Gerais, mais precisamente em Belo Horizonte. Deste modo, paulatinamente, o grupo ampliou suas atividades para os demais estados brasileiros, estando presente, em 2021, em 160 cidades brasileiras, 22 estados e o Distrito Federal, além da sua atuação em escala internacional.

### **3.2 MRV Engenharia sob à luz do reescalonamento**

A princípio, é importante estabelecer uma comparação da atuação da incorporadora em dois períodos: sendo o primeiro anterior ao PMCMV (2009) e o segundo posterior, com a atual espacialização dos empreendimentos (2021). Esta

comparação espaço-temporal auxiliará a compreensão da diversificação geográfica da incorporadora a partir do surgimento do PMCMV, o qual serviu de base para a MRV consolidar seu centro de poder no setor de incorporação imobiliária. O quadro 7 representa a atuação da MRV nas cidades brasileiras no ano de 2009.

**Quadro 7. Atuação da MRV em cidades brasileiras (2009)<sup>7</sup>**

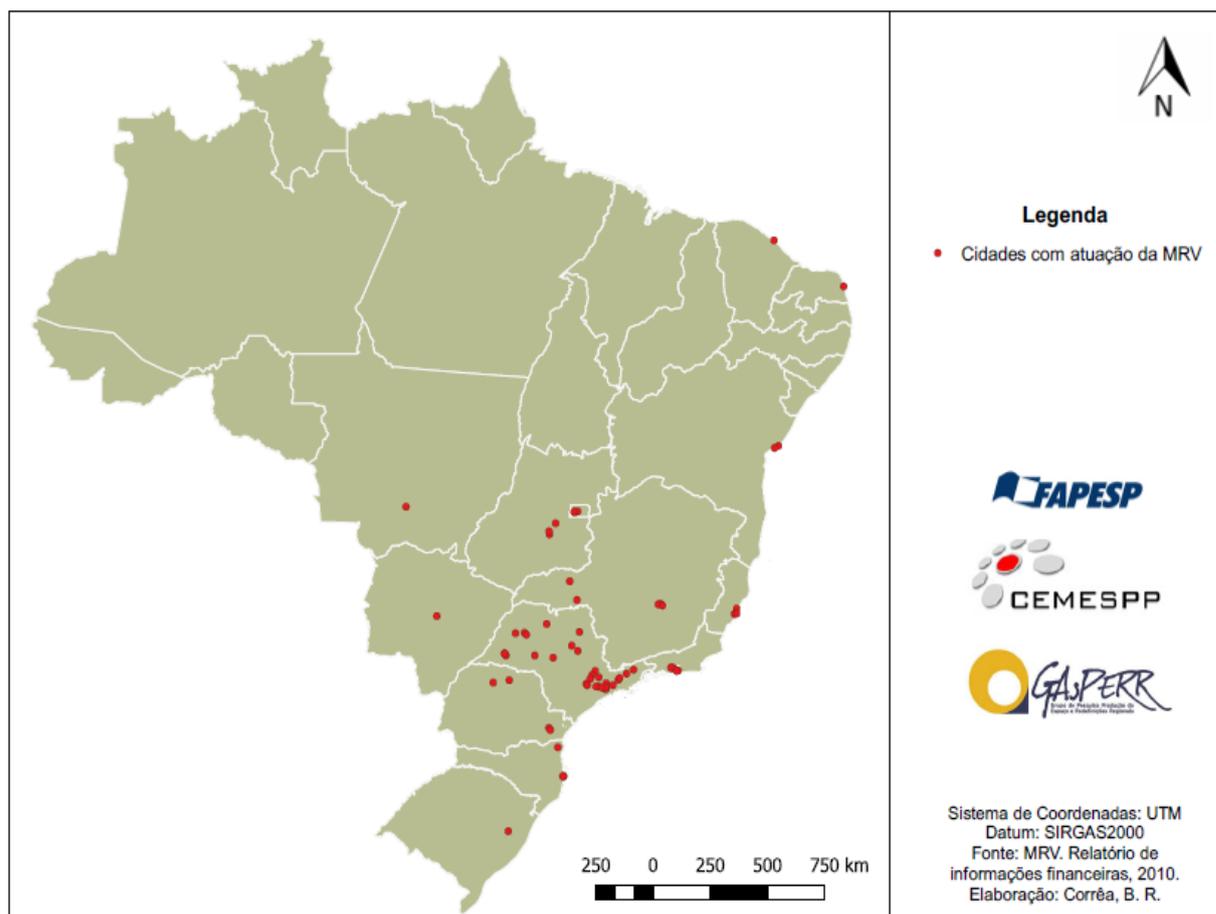
<b>Estado</b>	<b>Cidade</b>
Bahia	Lauro de Freitas e Salvador
Ceará	Fortaleza
Distrito Federal	<b>Águas Claras</b> ; Brasília e <b>Taguatinga</b>
Espirito Santo	Serra; Viana; Vila Velha e Vitória
Goiás	<b>Anápolis</b> ; Aparecida de Goiânia; Goiânia e <b>Valparaiso</b>
Mato Grosso	Cuiabá
Mato Grosso do Sul	Campo Grande
Minas Gerais	Belo Horizonte; Contagem; Nova Lima; <b>Uberaba e Uberlândia</b>
Paraná	Curitiba; <b>Londrina</b> ; <b>Maringá</b> e São José dos Pinhais
Rio de Janeiro	Belford Roxo; Duque de Caxias; Niterói; Nova Iguaçu e Rio de Janeiro
Rio Grande do Norte	Natal
Rio Grande do Sul	Porto Alegre
Santa Catarina	Florianópolis; <b>Joinville</b> e São José
São Paulo	<b>Americana</b> ; <b>Aparecida</b> ; <b>Araçatuba</b> ; <b>Araraquara</b> ; <b>Bauru</b> ; <b>Campinas</b> ; Cotia; Diadema; <b>Franca</b> ; Guarulhos; <b>Indaiatuba</b> ; <b>Itu</b> ; <b>Jacareí</b> ; Jundiaí; <b>Marília</b> ; Mogi das Cruzes; <b>Presidente Prudente</b> ; <b>Ribeirão Preto</b> ; Santo André; São Bernardo do Campo; São Caetano do Sul; <b>São Carlos</b> ; <b>São José do Rio Preto</b> ; <b>São José dos Campos</b> ; São Paulo; <b>Sorocaba</b> ; Taboão da Serra; <b>Taubaté</b> ; Vargem Grande Paulista e <b>Votorantim</b> .

Fonte: MRV. Relatório de informações financeiras, 2010. Elaboração: da autora

Para melhor visualização dos dados acima, o mapa 1 apresenta a espacialização da atuação da MRV em 2009.

<sup>7</sup> As cidades destacadas em negrito não pertencem as regiões metropolitanas dos estados conforme o Fórum Nacional de Entidades Metropolitanas (FNEM). Disponível em: <https://fnembrasil.org/>

**Mapa 1. Cidades com atuação da MRV (2009)**



Fonte: MRV. Relatório de informações financeiras, 2010.

Elaboração: da autora

Até 2009, a MRV atuava em 13 estados e no Distrito Federal, somando 65 cidades atendidas pela incorporadora. Nota-se a concentração da atuação no estado de São Paulo e, por outro lado, Rio Grande do Sul, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Ceará e Rio Grande do Norte contavam com empreendimentos da MRV apenas em suas capitais. Os demais estados com atuação da MRV apresentavam empreendimentos em um número reduzido de cidades.

Para traçarmos uma comparação espaço-temporal, o quadro 8 e o mapa 2 sintetizam a atuação da MRV nas cidades brasileiras para o ano de 2021.

Quadro 8. Atuação da MRV em cidades brasileiras (2021)

<b>Estado</b>	<b>Cidades</b>
Alagoas	Maceió
Amazonas	Manaus
Bahia	Camaçari; <b>Feira de Santana</b> ; Lauro de Freitas; Salvador e <b>Vitória da Conquista</b>
Ceará	Eusébio; Fortaleza e Maracanaú
Distrito Federal	<b>Águas Claras</b> ; Brasília; <b>Ceilândia</b> ; Gama; <b>Samambaia</b> ; <b>Santa Maria</b> ; <b>Taguatinga</b>
Espírito Santo	Cariacica; Serra; Viana; Vila Velha e Vitória
Goiás	<b>Anápolis</b> ; Aparecida de Goiânia; Goiânia e <b>Valparaíso</b>
Maranhão	São José de Ribamar e São Luís
Mato Grosso	Cuiabá; <b>Rondonópolis</b> e Várzea Grande
Mato Grosso do Sul	Campo Grande
Minas Gerais	Belo Horizonte; Betim; Contagem; <b>Governador Valadares</b> ; <b>Juiz de Fora</b> ; Lagoa Santa; <b>Montes Claros</b> ; Ribeirão das Neves; Nova Lima; Santa Luzia; <b>Sete Lagoas</b> ; <b>Uberaba</b> ; <b>Uberlândia</b> e Vespasiano
Paraíba	Cabedelo; Campina Grande e João Pessoa
Paraná	Almirante Tamandaré; <b>Arapongas</b> ; Araucária; <b>Cambé</b> ; Campo Largo; Colombo; Curitiba; <b>Londrina</b> ; <b>Maringá</b> ; <b>Ponta Grossa</b> ; São José dos Pinhais e <b>Sarandi</b>
Pernambuco	Cabo de Santo Agostinho; Camaragibe; <b>Caruaru</b> ; Jaboatão dos Guararapes; Olinda; Paulista e Recife
Piauí	Teresina
Rio de Janeiro	Belford Roxo; <b>Campos dos Goytacazes</b> ; Duque de Caxias; Itaboraí; Macaé; Niterói; Nova Iguaçu; <b>Resende</b> ; <b>Rio das Ostras</b> ; Rio de Janeiro; São Gonçalo e <b>Volta Redonda</b> .
Rio Grande do Norte	Natal e Parnamirim

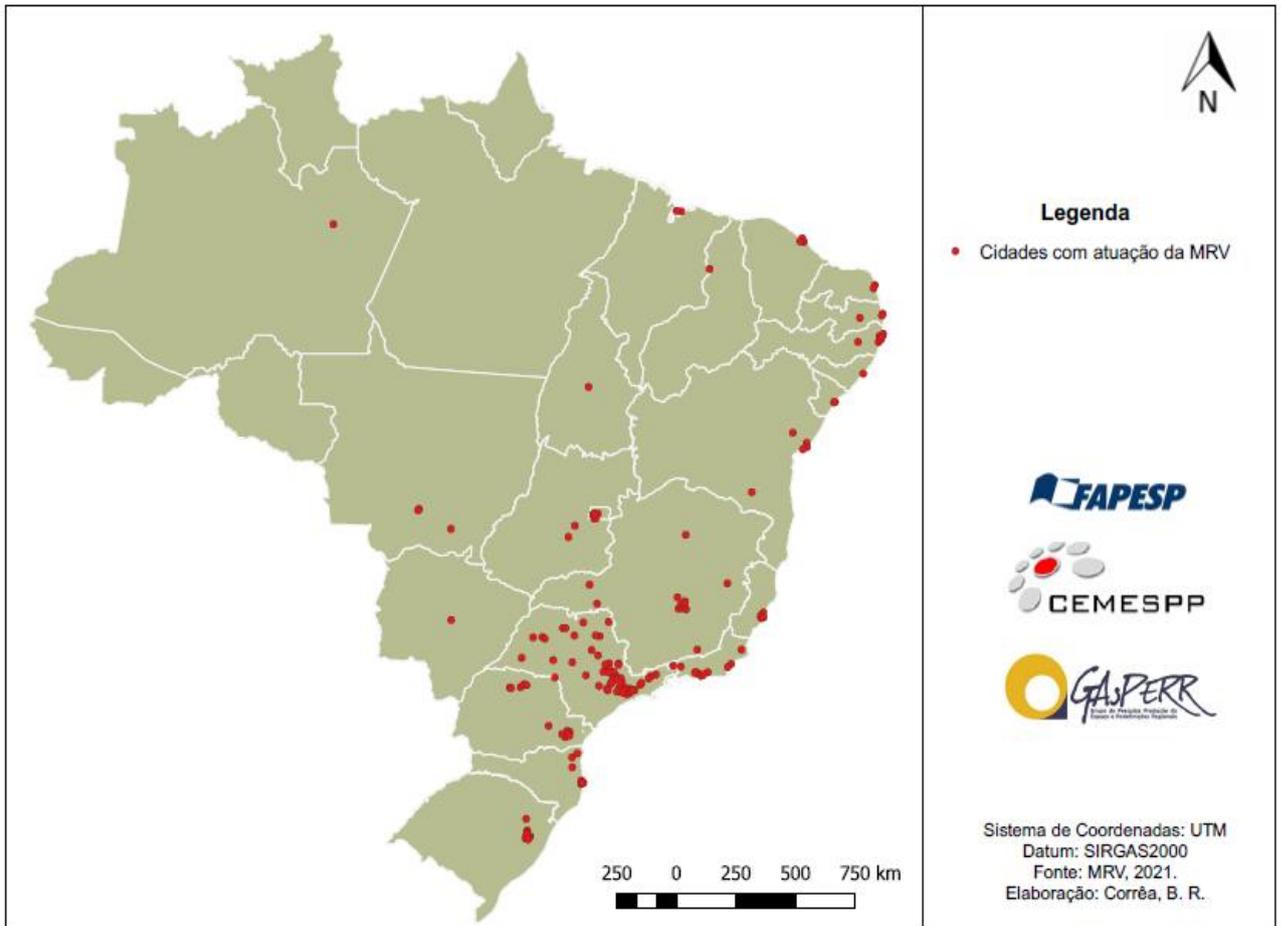
Rio Grande do Sul	Canoas; <b>Caxias do Sul</b> ; Gravataí; Novo Hamburgo; Porto Alegre; São Leopoldo; Sapucaia do Sul e Viamão
Santa Catarina	Biguaçu; <b>Blumenau</b> ; Florianópolis; <b>Jaraguá do Sul</b> ; Joinville; Palhoça e São José
São Paulo	<b>Americana</b> ; <b>Aparecida</b> ; <b>Araçatuba</b> ; <b>Araraquara</b> ; <b>Araras</b> ; <b>Barretos</b> ; <b>Bauru</b> ; <b>Birigui</b> ; <b>Botucatu</b> ; Cajamar; <b>Campinas</b> ; <b>Campo Limpo Paulista</b> ; <b>Catanduva</b> ; Cotia; Diadema; Ferraz de Vasconcelos; <b>Franca</b> ; Guarulhos; <b>Hortolândia</b> ; <b>Indaiatuba</b> ; Itapevi; Itaquaquecetuba; <b>Itatiba</b> ; <b>Itu</b> ; <b>Jacareí</b> ; Jundiaí; <b>Limeira</b> ; <b>Marília</b> ; Mauá; <b>Mirassol</b> ; Mogi das Cruzes; <b>Mogi Guaçu</b> ; <b>Mogi Mirim</b> ; Osasco; <b>Ourinhos</b> ; <b>Paulínia</b> ; <b>Pindamonhangaba</b> ; <b>Piracicaba</b> ; Poá; <b>Presidente Prudente</b> ; <b>Ribeirão Preto</b> ; <b>Rio Claro</b> ; <b>Salto</b> ; Santana de Parnaíba; Santo André; São Bernardo do Campo; São Caetano do Sul; <b>São Carlos</b> ; <b>São José do Rio Preto</b> ; <b>São José dos Campos</b> ; São Paulo; <b>Sta Bárbara do Oeste</b> ; <b>Sertãozinho</b> ; <b>Sorocaba</b> ; <b>Sumaré</b> ; Suzano; Taboão da Serra; <b>Tatuí</b> ; <b>Taubaté</b> ; Vargem Grande Paulista e <b>Votorantim</b>
Sergipe	Aracaju e Barra dos Coqueiros
Tocantins	Palmas

Fonte: MRV, 2021<sup>8</sup>

Elaboração: da autora

<sup>8</sup> Assim como no quadro 7 as cidades destacadas não pertencem as regiões metropolitanas.

**Mapa 2. Cidades com atuação da MRV (2021)**



Fonte: MRV, 2021  
Elaboração: da autora

No que se refere ao ano de 2021, a incorporadora atua em 160 cidades brasileiras em 21 estados e Distrito Federal e, assim como em 2009, os empreendimentos seguem com maior concentração em São Paulo, enquanto o norte e nordeste do país permanecem com atividades mais reduzidas.

É importante destacar que em 2020 a MRV, através da AHS Residencial, expandiu sua atuação para os Estados Unidos, atingindo uma escala internacional de atuação e, atualmente, conta com empreendimentos em quatro das dez áreas metropolitanas dos EUA (MRV, 2021). A figura 8 abaixo representa a atuação do MRV nos EUA.

**Figura 8. Atuação da MRV nos Estados Unidos (2021)**



Fonte: MRV, 2021.

A figura acima aponta uma estratégia relevante utilizada pela MRV para alcançar a escala internacional de atuação: o *land bank*. Ou seja, a concentração de propriedades de terrenos pela MRV no Texas, Geórgia e Flórida<sup>9</sup>. Apenas em *land bank* a incorporadora possui 6.888 unidades que quando somado aos dados de projetos em construção e em operação atinge 9.740 unidades em escala internacional.

Em síntese, em 2009 a incorporadora atuava em 13 estados e no Distrito Federal, e em 2021 alcançou 21 estados e expandiu suas atividades para outro país, sendo possível visualizar o salto escalar da produção e atuação da MRV ao investir não apenas no PMCMV como também em estratégias econômicas.

A diversificação geográfica da MRV vai ao encontro das estratégias de reescalonamento da incorporadora demandadas pelas reestruturações tanto econômicas, quanto urbanas. A implementação do neoliberalismo no Brasil engendrou alterações no Estado que alinhado aos agentes hegemônicos implementaram novas escalas para a acumulação do capital através do espaço urbano, principalmente.

<sup>9</sup> Os dados referentes à AHS e *land bank* serão tratados nas seções seguintes ao analisar a trajetória econômica do Grupo MRV e suas empresas subsidiárias.

O avanço do neoliberalismo no Brasil junto a fluidez da atual fase do capitalismo exige alterações constantes que, necessariamente, perpassam pelo espaço em suas variadas escalas. A abertura de capital na bolsa de valores é um bom exemplo de modelo multiescalar ligado ao neoliberalismo, pois este processo envolve a reconstituição de relações em diferentes escalas e entre agentes institucionais e econômicos, como é o caso do Estado e dos capitais financeiros (THEODORE; PECK; BRENNER, 2009).

Brenner (2013 p. 213) sinaliza: “os processos de reescalonamento redefinem as posicionalidades das formações socioespaciais e, portanto, reajustam as geografias e coreografias das relações de poder”. Dessa forma, o reescalonamento da MRV pode ser interpretado a partir da abertura de capital que se associa às amplas estratégias de atuação do grupo, dentre elas: a diversificação das atividades, a relação intrínseca com o PMCMV e, principalmente, a sua consolidação enquanto um grupo econômico. Tais ações fomentaram a expansão para novas escalas de atuação em prol de seu desenvolvimento e fortalecimento para além dos limites nacionais.

A partir da comparação da atuação da MRV entre 2009 e 2021 é possível constatar uma maior interiorização dos empreendimentos do grupo. Isto é, se antes eles estavam restritos, principalmente, as capitais dos estados, hoje eles estão presentes em inúmeras cidades importantes da rede urbana brasileira. Abaixo ilustraremos a expansão da MRV para as cidades médias brasileiras, trazendo como exemplo três recortes espaciais.

#### 4. A ATUAÇÃO DA MRV ENGENHARIA EM CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS

Nos últimos anos, testemunhamos uma desaceleração no processo de metropolização no Brasil por meio do movimento da interiorização das atividades econômicas, e pela implantação de novas centralidades urbanas (SIMÕES; AMARAL, 2011). Seguindo este processo de arrefecimento da metropolização, a MRV passa a expandir sua produção para as cidades médias brasileiras, e para ilustrar a inserção e atuação da MRV nessas cidades, traremos os casos de: Maringá- PR, Presidente Prudente-SP e Ribeirão Preto-SP.

As três cidades foram consideradas a partir das discussões acumuladas no âmbito da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (RECiME) e demais autores (SPOSITO, 2007; DAL POZZO 2015; RAMOS, 2015; MELAZZO, 2015; REIS 2015; BARCELLA 2018; ABREU, 2019). As cidades são problematizadas como cidades médias, pois apresentam papéis relevantes na rede urbana, sendo capazes de intermediar relações com cidades menores, outros centros urbanos e até mesmo metrópoles (DAL POZZO, 2015).

No que se refere ao conceito de cidades médias e suas variações, Sposito (2007) aponta que não há um consenso definido acerca do uso do termo, entretanto as entendemos como cidades que desempenham um papel diferenciado em relação a metrópole e possui uma posição específica e de intermediação na rede urbana. Também exercem grande influência regional e possuem dinâmicas de estruturação e reestruturação urbana particulares (SPOSITO, 2007).

Concordamos com Barcella (2017) ao elencar a necessidade de entendermos a produção do espaço urbano em cidades médias considerando seus papéis regionais e sua posição na rede urbana. Destacamos que Maringá está localizada ao norte do estado do Paraná e é considerada como capital regional B<sup>10</sup>, pelo Regiões de Influência das cidades (REGIC), apresentando segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), uma população estimada de 436.472 habitantes.

Por sua vez, Presidente Prudente está localizada a oeste do estado de São Paulo e possui, conforme dados de população estimada do IBGE 2020, 230.371

---

<sup>10</sup> Caracterizada pela REGIC como uma centralidade de referência no interior dos estados, e possuem em média, 530 mil habitantes.

habitantes, sendo considerada como capital regional C<sup>11</sup> pela REGIC. Por outro lado, Ribeirão Preto se localiza ao norte do estado de São Paulo e é considerada capital regional A<sup>12</sup> pelo REGIC. De acordo com o sitio eletrônico deste município, baseado nos dados de população estimada, Ribeirão Preto apresenta uma população de 711.825 pessoas<sup>13</sup>.

Apesar de Maringá, Presidente Prudente e Ribeirão Preto serem consideradas como cidades médias, apresentam dinâmicas e papéis diferentes entre si, o que nos ajuda a entender a importância de se investigar a espacialização dos empreendimentos da MRV no espaço urbano de cada uma delas. Diante do exposto, busca-se, nos próximos subcapítulos a compreensão da situação geográfica e das estratégias de produção dos empreendimentos da MRV Engenharia em relação aos demais conjuntos habitacionais produzidos pelo PMCMV nas cidades selecionadas.

#### **4.1 A atuação da MRV Engenharia em Maringá**

A princípio, a incorporadora iniciou sua atuação em Maringá em 2010. A seguir, apresentamos o mapa 3 com a espacialização dos empreendimentos e o quadro 9 com os dados referentes a eles.

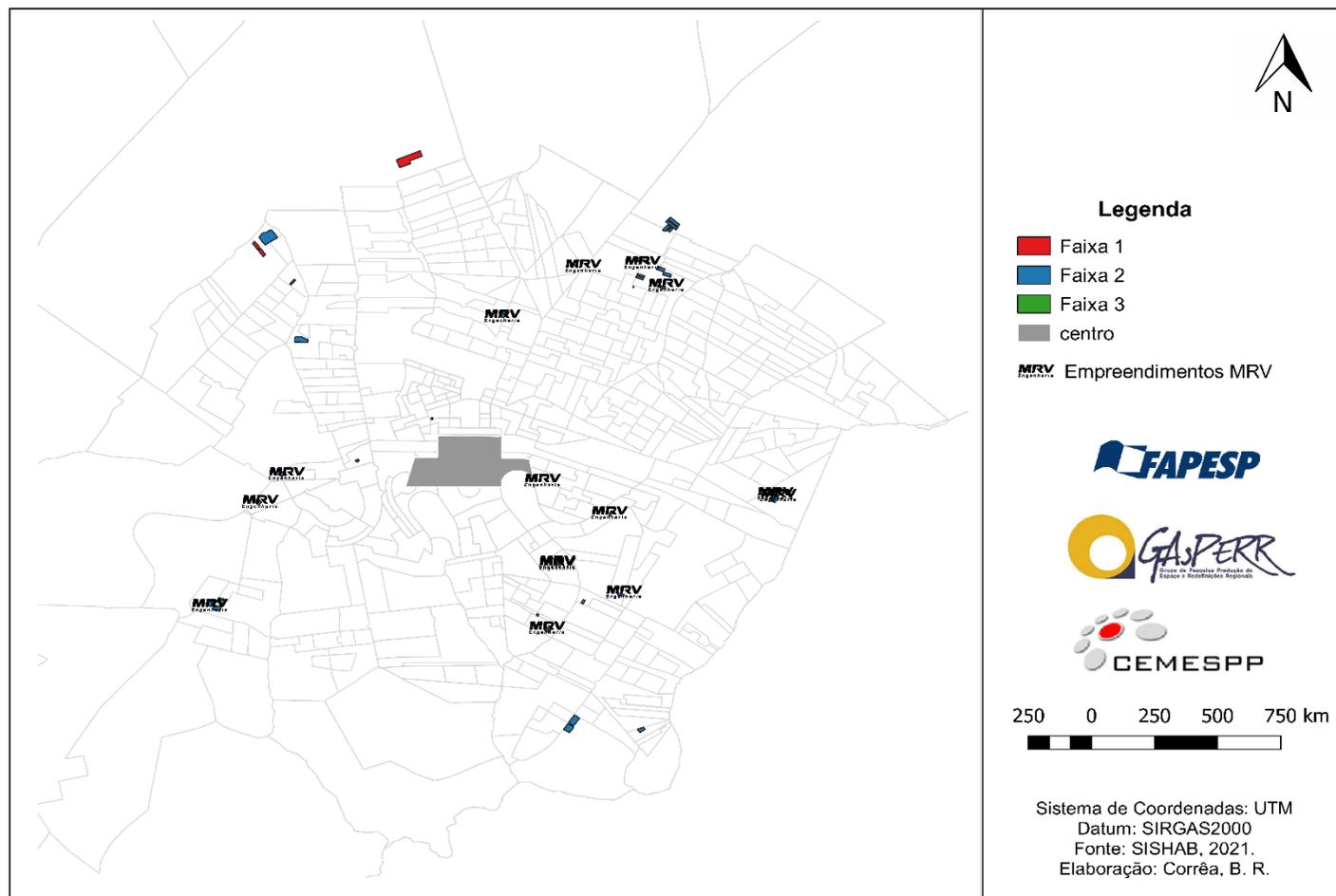
---

<sup>11</sup> De modo geral as cidades consideradas capital regional C apresentam uma média nacional de população de 300 mil habitantes até 2018.

<sup>12</sup> Conforme a REGIC, as cidades consideradas capital regional A possuem um contingente populacional próximo entre si, variando de 800 mil a 1,4 milhão de habitantes em 2018, e todas apresentam uma relação direta com as metrópoles de seu respectivo estado.

<sup>13</sup> Capitais regionais podem ser entendidas como centros urbanos com alta concentração de atividades e de gestão, porém com alcance menor em termos de região de influência se comparado as Metrópoles (REGIC, 2018).

Mapa 3. Empreendimentos da MRV em Maringá/PR (2010-2018)



Fonte: Sítio Eletrônico do Ministério de Desenvolvimento Regional. (2020)  
Organização: autora

Quadro 9. Dados empreendimentos MRV Maringá <sup>14</sup>

Empreendimentos	Faixa	Data de assinatura	Número de unidades entregues
1- RESIDENCIAL SPAZIO MODENA - MRV	Faixa 3	01/09/2010	48
2- RESIDENCIAL SPAZIO MADISSON	Faixa 3	01/09/2010	68
3- RES SPAZIO MONTEGUI - MRV	Faixa 2	17/09/2010	41
4- RESIDENCIAL SPAZIO MALVASIA	Faixa 2	22/07/2011	54
5- RESIDENCIAL SPAZIO MINESSOTTA	Faixa 2	22/07/2011	148
6- RESIDENCIAL SPAZIO MADAGASCAR	Faixa 2	08/08/2011	60
7- RESIDENCIAL SPAZIO MALBEC	Faixa 2	27/12/2011	56
8- RESIDENCIAL SPAZIO MONTELLO	Faixa 2	29/06/2012	138
9- RESIDENCIAL SPAZIO MIGUEL DIAS	Faixa 2	01/11/2012	171
10-MONTSENY	Faixa 2	01/12/2015	123
<b>11-MIRANTE PQ</b>	Faixa 2	01/04/2017	127
<b>12-SPAZIO MISATO</b>	Faixa 2	01/09/2017	48
13-MONTPPELLIER	Faixa 2	01/09/2017	58
<b>14-SPZ MENDONZA</b>	Faixa 2	17/01/2018	262
<b>15- SPZ MEDELIN</b>	Faixa 2	29/06/2018	22

Fonte: Sítio Eletrônico do Ministério de Desenvolvimento Regional. (2020).

Elaboração: autora

A MRV incorporou, em 2010, seus primeiros empreendimentos em Maringá. Tanto o Residencial Spazio Modena, quanto o Residencial Spazio Madisson foram assinados na mesma data, sendo os únicos da cidade destinados ao faixa 3 do PMCMV. Ainda em 2010, a incorporadora volta suas atividades para o faixa 2. Soma-se o total de 1.424 unidades entregues na cidade.

Os empreendimentos estão distribuídos pela periferia da cidade. Chamamos atenção, todavia, para a localização do empreendimento “Mirante PQ”, próximo ao centro de Maringá. Outro fator que merece destaque está relacionado à forte produção logo nos dois primeiros anos de PMCMV, uma vez que 7 dos 15 empreendimentos foram incorporados entre 2010 e 2011.

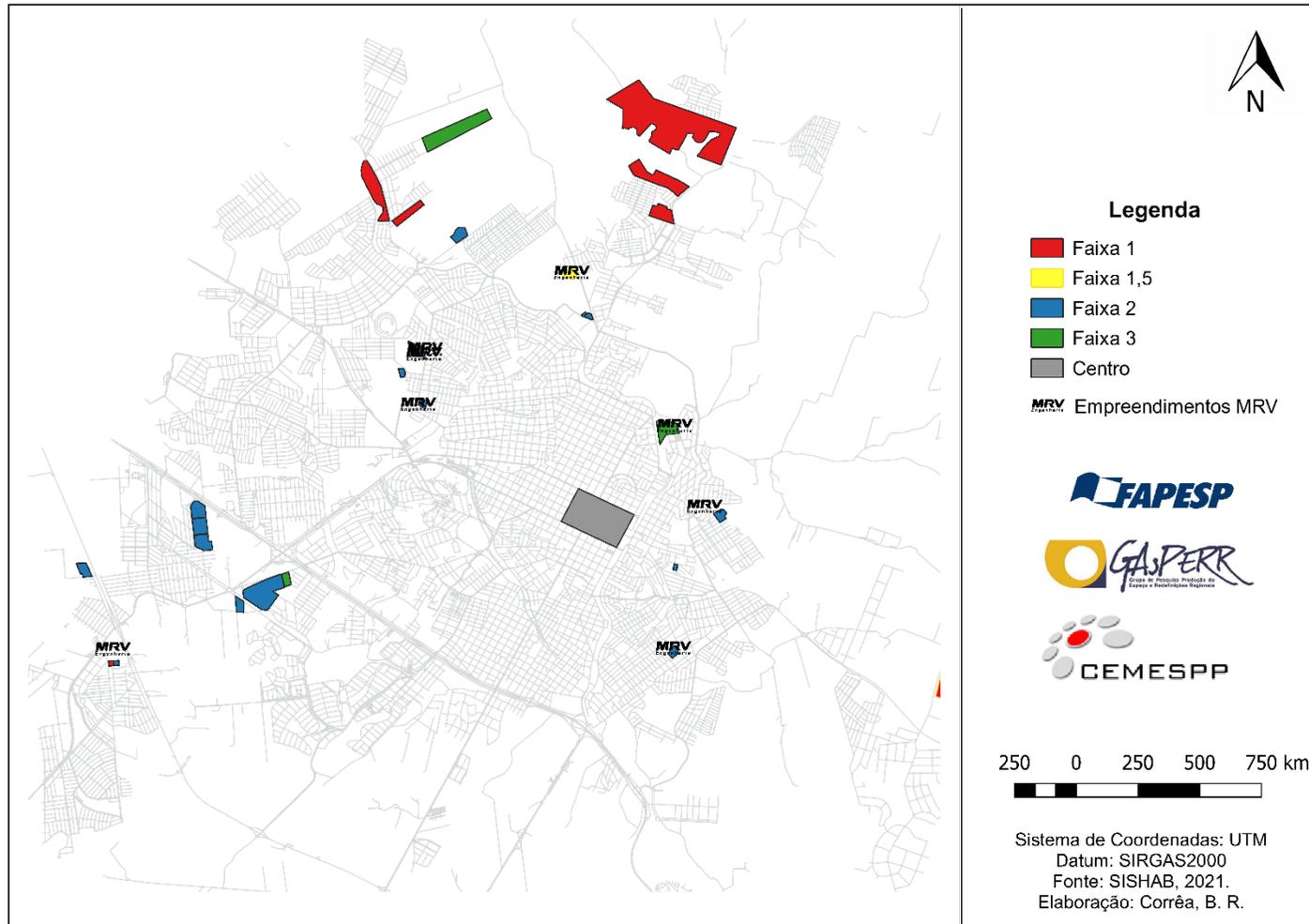
<sup>14</sup> Os dados em negrito são subdivididos em alguns empreendimentos, sendo: Mirante PQ (4), Spazio Misato (3), SPZ Medelin (2) SPZ Mendonza (3), e para fim de cartografia foi exposto apenas um ponto para cada.

Grande parte dos empreendimentos da MRV, em Maringá, quando comparados aos demais conjuntos habitacionais produzidos pelo PMCMV, seguem o mesmo padrão de localização periférica. Percebe-se que a adesão dos faixas 1, 1,5 e 3, em ambos os casos, é baixa, sendo notória a participação efetiva do faixa 2, tanto por parte da MRV quanto dos conjuntos habitacionais.

#### **4.2 A atuação da MRV Engenharia em Presidente Prudente/SP**

No caso de Presidente Prudente, a incorporadora iniciou suas atividades na cidade em 2011. Com a substituição do PMCMV, passou a incorporar para o Minha Casa Verde Amarela. No entanto, o mapa 4 e o quadro 10 representam apenas os empreendimentos incorporados pela MRV durante o PMCMV.

Mapa 4. Empreendimentos produzidos pela MRV em Presidente Prudente (2011-2019)



Fonte: Sítio Eletrônico do Ministério de Desenvolvimento Regional. (2020).  
Elaboração: autora

**Quadro 10. Dados empreendimentos MRV Presidente Prudente<sup>15</sup>**

<b>Empreendimentos</b>	<b>Faixa</b>	<b>Data de assinatura</b>	<b>Número de unidades entregues</b>
1- RESIDENCIAL PARQUE PRINCIPE DE ASTURIAS	Faixa 2	03/06/2011	102
2- RESIDENCIAL PARQUE PRINCIPE IMPERIAL	Faixa 2	28/12/2012	118
3- PARQUE PRINCIPE ANDORRA	Faixa 3	11/01/2013	14
<b>4- PARQUE BELGICA</b>	Faixa 2	31/08/2017	170
5- PARQUE PERSIA	Faixa 2	01/09/2017	103
<b>6- PARQUE GRECIA</b>	Faixa 1,5	27/02/2018	4
7- PARQUE MALTA	Faixa 2	12/12/2018	Sem dados
<b>8- PARQUE VALENCIA</b>	Faixa 3	25/09/2019	0

Fonte: Sítio Eletrônico do Ministério de Desenvolvimento Regional. (2020).

Elaboração: autora

Nota-se, em Presidente Prudente, uma atuação voltada ao faixa 2 do PMCMV. Das 511 unidades entregues, 493 são destinadas ao faixa 2. Sabe-se que desde 2013 a MRV atuou majoritariamente nos faixas 2 e 3 do PMCMV, porém em 2018 o empreendimento “Parque Grécia” foi incorporado e destinado ao faixa 1,5.

Quanto a localização dos empreendimentos, é possível identificar uma distribuição dispersa na área urbana. No caso dos empreendimentos “Parque Príncipe Andorra”, “Parque Pérsia” e “Parque Malta” verifica-se a disposição em uma antiga área periférica da cidade.

A figura 10 apresenta a localização dos conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado em Presidente Prudente.

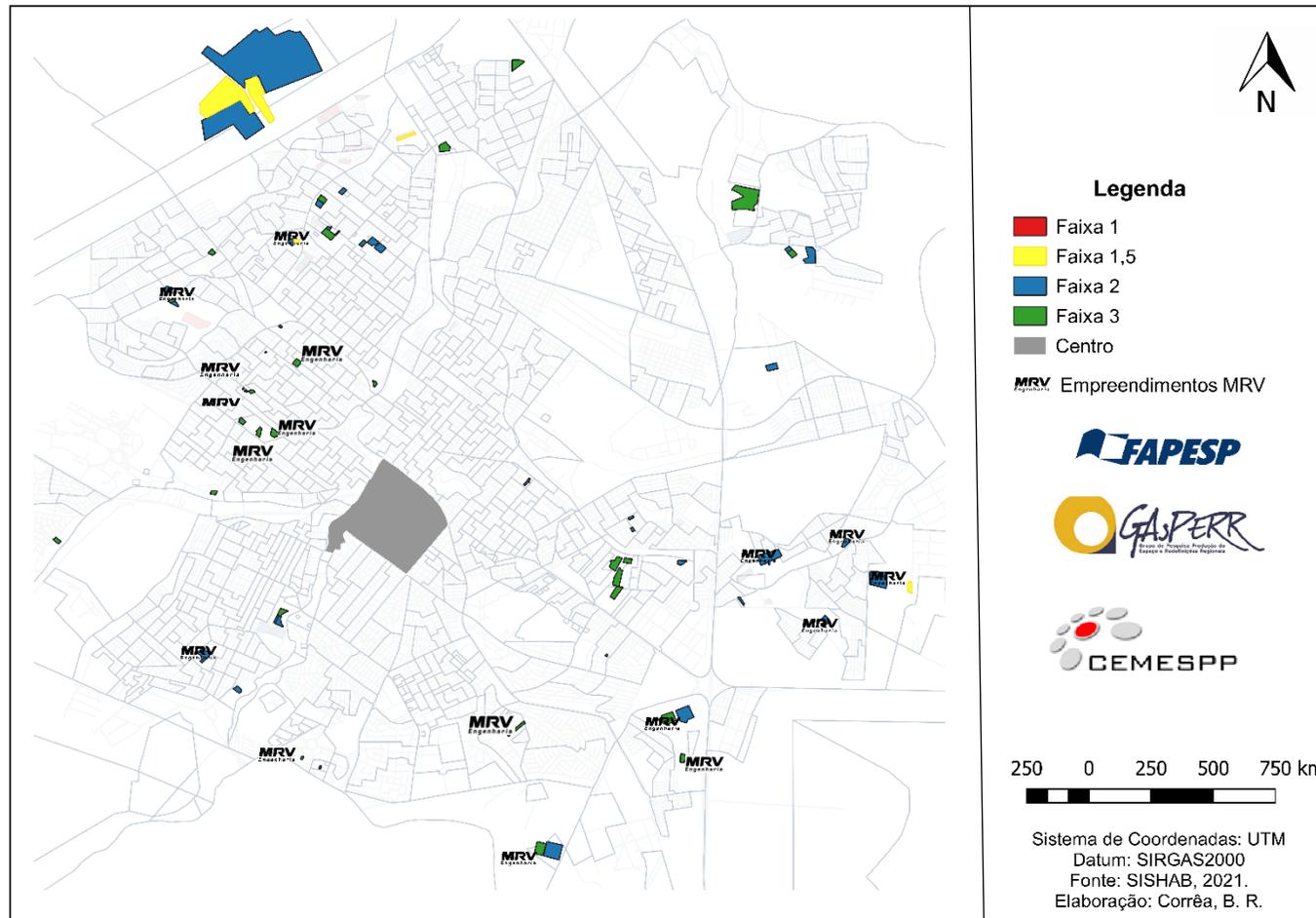
<sup>15</sup> Os dados em negrito contam com mais de um empreendimento, sendo: Parque Bélgica (3 empreendimentos), Parque Grécia (2 empreendimentos) e Parque Valencia também dois empreendimentos, e para fim de cartografia foi exposto apenas um ponto para cada.

Assim como em Maringá, os empreendimentos da MRV seguem o padrão periférico de localização dos empreendimentos do PMCMV, principalmente ao norte e noroeste da cidade. Importante destacar que o único empreendimento da MRV voltado ao faixa 1,5 está localizado próximo a maioria dos conjuntos habitacionais do faixa 1, surgindo a possibilidade da existência de uma estratégia de atuação da MRV ao incorporar este empreendimento.

### **4.3 A atuação da MRV Engenharia em Ribeirão Preto**

Na cidade de Ribeirão Preto, a MRV iniciou as atividades em 2010. Assim como em Presidente Prudente, após a substituição do PMCMV, a incorporadora voltou as atividades para o Programa Casa Verde Amarela. O mapa 5 e o quadro 11 apresentam a atuação da MRV através do PMCMV na cidade.

Mapa 5. Empreendimentos produzidos pela MRV em Ribeirão Preto- SP (2009-2019)



Fonte: Sítio Eletrônico do Ministério de Desenvolvimento Regional. (2020).  
Elaboração: autora

Quadro 11. Dados empreendimentos MRV em Ribeirão Preto<sup>16</sup>

Empreendimentos	Faixa	Data de assinatura	Número de unidades entregues
1- RESIDENCIAL PARQUE ROMENIA	Faixa 2	Sem dado	128
2- CONDOMINIO REGALLE CLUB	Faixa 3	05/06/2009	236
<b>3- SPAZIO REGIA</b>	Faixa 3	28/08/2009	22
4- CONDOMINIO SPAZIO REAUVILLE	Faixa 3	24/11/2009	2
5- PARQUE ROSA DOS VENTOS	Faixa 3	29/01/2010	78
6- RESIDENCIAL PARQUE ROCHESTER	Faixa 3	20/05/2010	221
7- RESIDENCIAL ROBESPIERRE	Faixa 3	20/05/2010	109
8- RESIDENCIAL PARQUE ROMANELLI	Faixa 3	21/10/2010	97
9- RES PARQUE RARUS	Faixa 2	23/12/2010	364
10-RESIDENCIAL SPAZIO RIGOBELLO	Faixa 3	31/03/2011	55
11-RESIDENCIAL PARQUE RENASCER	Faixa 3	29/04/2011	137
<b>12-CONDOMINIO SERRA DA CANASTRA</b>	Faixa 2	27/06/2011	286
13-RESIDENCIAL PARQUE ROMANO	Faixa 3	23/09/2011	124
14-RESIDENCIAL PARQUE ROMANCE	Faixa 2	29/11/2011	145
15-RESIDENCIAL PARQUE RESIDENCE	Faixa 2	14/03/2012	215
16-RESIDENCIAL RESERVA SUL RESORT	Faixa 2	28/09/2012	460
17-RESIDENCIAL PARQUE REQUINTE	Faixa 3	28/12/2012	145
18-RESIDENCIAL PARQUE ROYAL PALACE	Faixa 2	28/02/2013	243
19-RES PARQUE RECANTO LAGOINHA	Faixa 3	25/03/2013	529
<b>20-RESIDENCIAL REINO DA INGLATERRA</b>	Faixa 3	01/02/2015	613
<b>21-IMPERIAL MOD</b>	Faixa 2	01/09/2017	248

Fonte: Sítio Eletrônico do Ministério de Desenvolvimento Regional. (2020).  
Elaboração: autora

<sup>16</sup> Os dados em negrito contam com mais de um empreendimento, sendo: Spazio Regia (2 empreendimentos), Condomínio Serra da Canastra (2 empreendimentos), Residencial Reino da Inglaterra (4 empreendimentos) e Imperial MOD também com quatro, e para fim de cartografia foi exposto apenas um ponto para cada.

A atuação da MRV em Ribeirão Preto é voltada ao faixa 2 e 3 do PMCMV, sendo a localização dos empreendimentos distribuída de modo disperso, exceto na zona oeste onde é possível observar uma proximidade entre os empreendimentos “Residencial Parque Romance”, “Residencial Parque Residence”, “Residencial Parque Royal Palace” e “Imperial MOD”.

Ao comparar os dados da MRV com a produção dos empreendimentos do PMCMV em Ribeirão Preto, nota-se o padrão periférico das localizações em ambos os casos.

Após a descrição dos materiais referentes a atuação da MRV nas três cidades, bem como a comparação entre a situação geográfica dos empreendimentos da incorporadora com os conjuntos habitacionais do PMCMV, busca-se realizar uma síntese comparativa entre os dados expostos com o intuito de problematizar a localização dos empreendimentos da MRV nas cidades médias analisadas.

#### **4.4 Semelhanças e diferenças na atuação da MRV nas cidades analisadas**

Dentre as três cidades analisadas, Ribeirão Preto é a que possui mais unidades entregues pela MRV, totalizando 4.457, logo em seguida Maringá com 1.424 e Presidente Prudente com apenas 511 unidades entregues. Em relação as faixas de atuação do PMCMV, o faixa 2 apresenta o maior número de empreendimentos nas três cidades. Com isso em vista, Barcella (2019, p. 44) aponta:

É possível observar como uma empresa com atuação em nível nacional se funde com capitais internacionais e por meio de um Programa de abrangência e escala nacional formulado pelo governo federal passa a produzir habitação em uma lógica industrial em cidades diversas, mas com um mesmo modelo de produção, impactando assim, diretamente a produção habitacional, a dinâmica imobiliária destas cidades e, sobretudo, a produção do espaço urbano, com a produção de habitações em elevado número, seguindo uma padronização definida com localizações semelhantes, o que impactou diretamente na produção e reprodução das desigualdades sociais das cidades.

Todavia, ao comparar a localização dos conjuntos habitacionais com os empreendimentos nas três cidades, observou-se um padrão de localização semelhante, o qual tanto empreendimentos produzidos pelo PMCMV quanto grande parte dos empreendimentos produzidos pela MRV estão dispostos na periferia das cidades.

A presença de alguns fatores como diferentes papéis das cidades na rede urbana, métodos de negociação de terrenos, preço da terra, entre outros, condicionam a existência de particularidades em cada uma das cidades estudadas. Mesmo essas particularidades existindo, não há impedimentos para que a MRV mantenha padrões e estratégias econômicas, espaciais e produtivas em suas atividades.

Assim, sinalizamos que em Maringá, Presidente Prudente e Ribeirão Preto há atuação estratégica da MRV, principalmente no sentido locacional, e assim como em Barcella (2019), entendemos que as consequências deste modo de atuação afetam diretamente na produção do espaço urbano, nas dinâmicas imobiliárias, além de contribuir para a reprodução de desigualdades sociais.

## CONCLUSÕES

A relevância deste Trabalho de Conclusão de Curso se deve à importância do tema no contexto de análise da recente expansão da produção imobiliária no Brasil, referenciada em Shimbo (2010), Royer (2009), Melazzo (2013), Fix (2011), Sanfelici (2016) entre outros. Se insere, assim, no atual debate a respeito da atuação dos grupos econômicos como agentes privados na produção de habitação, com foco para o Grupo Econômico MRV, que em 2014 se fixou como a principal incorporadora imobiliária produtora de habitação do Programa Minha Casa Minha Vida (MRV, 2021).

Assim sendo, no primeiro capítulo tratamos sobre o estudo de grupos econômicos, partindo de uma breve compreensão das características gerais, incluindo as diferentes formas de organização e estruturação dos grupos e também a relação com a dinâmica capitalista de sua reprodução em suas especificidades.

Buscamos ainda adentrar na questão dos grupos econômicos do setor imobiliário, através de suas estratégias e formas de articulações no espaço urbano que permitem a compreensão da inserção e poder dessas empresas na produção das cidades brasileiras. Portanto, acreditamos na contribuição deste trabalho para as análises sobre a atuação desses grupos, em especial, o grupo econômico MRV.

Neste sentido, foi possível concluir no primeiro capítulo que a MRV em sua trajetória, efetivamente, se constituiu como um grupo econômico, sendo este conceito fundamental para entendermos a complexidade, a articulação e a coesão interna de suas ações, pois a constituição do grupo mostrou que a incorporadora diversificou suas atividades com o intuito de expandir a atuação no mercado. Para isso criou um banco, abriu seu capital na bolsa de valores, se articulou ao PMCMV e passou a produzir em outro país, ou seja, a MRV esteve durante toda sua trajetória buscando ampliar o seu poder através do espaço e de seu uso para sua finalidade imediata que é, principalmente, a produção da habitação e a transformação do espaço visando ampliar sua capacidade de auferir lucros e rendas fundiárias.

O segundo capítulo possibilitou a abordagem da trajetória do grupo MRV desde sua origem até os dias atuais, incluindo marcos fundamentais para o seu desempenho no mercado imobiliário, tais como abertura de capital na bolsa de valores e a exitosa produção para o PMCMV, o que contribuiu para o reescalonamento espacial do grupo e, ainda, a diversificação das atividades por

meio das empresas subsidiárias. Ambas as ações se articulam demonstrando capacidade crescente de intervenção sobre o mercado até o estágio em que passa a ser grande o suficiente para ter sobre ele uma influência considerável.

O comportamento da trajetória da empresa, ao longo dos anos analisados, mostra que trata-se de um grupo econômico com capacidade de se expandir, seja nos momentos de crescimento, seja nos momentos de crise econômica, e essa capacidade deriva de sua diversificação, captura de fundo público, padrão de concorrência e especialização, elementos esses que precisam continuar a serem investigados.

Os indicadores econômicos e financeiros avaliados no terceiro capítulo demonstram a trajetória econômica do grupo MRV, desde sua abertura de capital na bolsa de valores até o período mais recente. Através desses dados foi possível observar o crescimento econômico exitoso do grupo, bem como o fortalecimento do centro de poder a partir do capital incorporador.

Diante disso, os dados de indicadores econômicos e financeiros se materializam nas cidades através da produção de empreendimentos, na medida em que a produção anual salta de 11.137 unidades em 2007 para 36.658 em 2020 e de 56 cidades para 160 cidades em 21 estados da federação, além da atuação em alguns estados nos EUA, esboçando não só o reescalonamento espacial, mas sobretudo possibilitando apreender seu papel importante do Grupo MRV na produção das cidades.

Em relação aos capítulos dois e três, ainda, concluímos que devemos articular o econômico com o espacial para avançarmos no entendimento dos grupos econômicos do setor imobiliário contemporâneo no Brasil. Deste modo, a articulação da dimensão econômica e espacial permite compreender a trajetória do grupo, porque ao mesmo tempo que a MRV se diversifica e amplia economicamente ela também o faz alterando suas estratégias espaciais, deixando de ser um grupo de atuação local e se tornando um grupo de atuação internacional. Assim, o reescalonamento espacial e econômico se reforça a cada marco da trajetória.

Se as dimensões espacial e econômica apareceram separadas foi para fins de melhor organizar a exposição e argumentos, porém esperamos ter deixado claro que ambas estão intimamente relacionadas.

Optou-se no último capítulo por investigar a atuação da MRV em três cidades médias brasileiras (Maringá-PR, Presidente Prudente-SP, Ribeirão Preto-SP), as quais exercem diferentes papéis na rede urbana e estão inseridas em formações socioespaciais distintas, além de diversos outros fatores que condicionam as particularidades de cada cidade. Vale destacar que essas cidades estão inseridas nas análises do projeto temático FragUrb. Logo este último capítulo traz contribuições ao projeto.

Ao tratarmos das três cidades foi possível verificar que em todas elas a produção da MRV se refere particularmente às faixas 2 e 3 do PMCMV. Os empreendimentos possuem localizações relativas próximas às áreas melhor servidas de infraestrutura, além de estarem inseridos no espaço urbano de modo a contribuir para o adensamento, considerando aqui o padrão de construção verticalizado dos empreendimentos.

Neste íterim, entende-se que as localizações não são nas periferias mais distantes onde estão, em geral, implantados os empreendimentos do faixa 1. Isso significa que o produto imobiliário da MRV, em sua maioria, está localizado em áreas cujo preço da terra não é tão baixo quanto na periferia mais distante, e isso ocorre, sobretudo, pelo poder econômico e espacial da própria MRV.

A partir desta imponência, o grupo pôde, conforme Shimbo (2010), padronizar a tipologia, racionalizar o estoque e a mão de obra, fazendo com que o custo para a produção baixasse, possibilitando o acesso aos terrenos relativamente mais caros. Também é razoável supor que dado o investimento em *land bank* pela MRV no período de 2007 a 2010, os terrenos construídos em Maringá (2010), Presidente Prudente (2011) e Ribeirão Preto (2010), já estavam no banco de terrenos da incorporadora.

Assim, nossa hipótese para pesquisas futuras é de que nessas cidades os empreendimentos que foram construídos a partir do ano de 2010 utilizaram *land bank* comprados em períodos anteriores, diminuindo, portanto, o custo de sua incorporação e aumentando a capacidade de se apropriar de maiores valores sob a forma da renda da terra.

Por fim, o presente trabalho não esgota os estudos sobre os grupos econômicos do setor imobiliário que atuam como agentes hegemônicos na produção do espaço, pelo contrário, inclusive deixa lacunas que pretendemos aprofundar em

pesquisas futuras, principalmente sobre a atuação do grupo econômico MRV em cidades médias brasileiras.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, M. Produção imobiliária e os espaços da financeirização: entre o abstrato da riqueza financeira e o concreto da cidade produzida. Unesp.br, 2019.

BARCELLA, B.L. Entre o geral e o particular: comparação entre os mercados fundiários das cidades de Ribeirão Preto (SP) e São Carlos (SP). *Geografia e Pesquisa*, v. 11, n. 1, 2017.

\_\_\_\_\_. A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias: da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais. 2018. Dissertação (mestrado) Curso de Geografia, Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2018.

\_\_\_\_\_. A interesalaridade da produção habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida em cidades médias: do aumento do consumo imobiliário ao aumento das desigualdades socioespaciais. *Caderno Prudentino de Geografia*, v. 4, n. 41, p. 33-59, 2019.

BRASIL. Lei n. 12.424. 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. *Diário Oficial da União*, Brasília, 7 de julho de 2009.

BRANDÃO, C. A. Espaços estatais dos processos de neoliberalização e as recentes reestruturações regulatórias na Escala Nacional do Brasil. In: SUERTEGARY, D. M; SILVA, C. A.; PIRES, C. L. Z.; PAULA, C. Q. (Orgs.) *Geografia e Conjuntura Brasileira*. Rio de Janeiro: Consequência, 2017, pp. 35-58.

BRENNER, N. Reestruturação, reescalonamento e a questão urbana. *GEOUSP: Espaço e Tempo (Online)*, São Paulo, N. 33, pp. 198-220, 2013.

BRESSER-PEREIRA, L. C. Capitalismo financeiro-rentista. *Estudos Avançados*, São Paulo, V. 32, N. 92, pp. 17-29, 2018

CAPEL, H. La morfología de las ciudades. III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario. Barcelona, España, Ediciones del Serbal, 2013.

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A. Reestruturação do setor imobiliário e o papel do Programa Minha Casa Minha Vida. In: XII Seminário da Rede Iberoamericana de Pesquisadores sobre Globalização e Território (RII), 2012, Belo Horizonte. Anais [...] 2012a.

\_\_\_\_\_. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: MENDONÇA, J. G.; COSTA, H. M. (Org.). Estado e Capital Imobiliário - Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. 1ed. Belo Horizonte: C/Arte, 2012b, v. 1, pp. 81-104.

CORRÊA, B. R. A trajetória da MRV: produção imobiliária e reescalonamento espacial. Relatório Final FAPESP. 2020

CORRÊA, R.B. O Espaço Urbano. São Paulo: Ática, 1989.

COSTA, A; SILVA, G. Bunge e Sanbra: formação de grupos econômicos no Brasil (1923-1994). América Latina en la Historia Económica, v. 27, n. 1, p. 1002, 2019.

DAL POZZO, C. F. Fragmentação socioespacial em cidades médias paulistas: Os territórios do consumo segmentado de Ribeirão Preto e Presidente Prudente. 2015. 400 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2015.

FERREIRA, N. L. Habitação e cidade: produção e inserção de conjuntos habitacionais em cidades médias. Relatório Final FAPESP. 2021.

FINATTI, R. Condomínios empresariais em áreas metropolitanas do estado de São Paulo: uma nova estratégia imobiliária. GEOUSP- Espaço e Tempo. São Paulo, Edição Especial, pp. 11-28, 2009.

FIX, M. São Paulo cidade global. Fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007.

\_\_\_\_\_. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico), Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2011).

FIX, M.; PAULANI, L. M. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. *Brazilian Journal of Political Economy*, São Paulo, V. 39, N. 4, pp. 638-657, 2019.

SIMÕES, R; AMARAL, P. Interiorização e Novas Centralidades Urbanas: Uma Visão Prospectiva para o Brasil. [s.l.: s.n., s.d.].

GONÇALVES, R. Grupos econômicos: uma análise conceitual e teórica. *Revista Brasileira de Economia*, v. 45, n. 4, p. 491-518, 1991.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Região de Influência das Cidades 2018. Rio de Janeiro. 2020.

MELAZZO, E. S. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000. *Mercator*, Fortaleza, V. 12, Nº Especial (2), 2013, p. 29-40.

\_\_\_\_\_. Interações, combinações e sinergias: produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias e o programa minha casa minha vida em cidades médias brasileiras. In: BELLET, Carmen. MELAZZO, Everaldo S. SPOSITO, Maria E. B. LLOP, Josep M. (org.) *Urbanização, produção e consumo em cidades médias/intermediárias*. Universidade Estadual Paulista - Presidente Prudente, Edicions de la Universitat de Lleida, Presidente Prudente y Lleida, 2015.

MELAZZO, E. S.; SÁ BRITTO, N. D. S.; SILVA, V. A. B.; BARCELLA, B. L. S. Entre permanências e transformações: a reprodução das desigualdades socioespaciais a partir do PMCMV em Ribeirão Preto/SP. In: CALIXTO, M. J. M. S.; REDÓN, S. M. (Orgs). *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus desdobramentos socioespaciais – os novos vetores da produção em cidades médias brasileiras*. Porto Alegre: Totalbooks, 2021.

PAULANI, L. M. A inserção da economia brasileira no cenário mundial: uma reflexão sobre o papel do Estado e sobre a situação atual à luz da história. *Boletim de Economia e Política Internacional*, v.10, pp. 89-102, 2012.

PENHA FILHO, C. A. Estratégias e dinâmica de acumulação das incorporadoras listadas (2010/2018). 2020.

PORTUGAL, J. P. Grupos econômicos: expressão institucional da unidade empresarial contemporânea. São Paulo: FUNDAP/IESP, 1994.

RAMOS, F. A produção de habitações de interesse social em Maringá. 2015. Dissertação de Mestrado. Universidade Estadual de Maringá.

REIS, B. P. Produção do Espaço Urbano e Dinâmica Imobiliária em Cidades Médias: os casos de Presidente Prudente (SP), São José do Rio Preto (SP) e Lleida (ESP). 2015. 102 f. Monografia (Especialização) - Curso de Geografia, Unesp, Presidente Prudente, 2015.

ROLNIK, R. Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Ed. Boitempo, 2015.

ROYER, L. O. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, 2009.

RUFINO, B. Grandes grupos econômicos na produção do espaço: um olhar sobre a atuação imobiliária do Grupo Votorantim. In: OLIVEIRA, F. G.; OLIVEIRA, L. D.; TUNES, R. H.; PESSANHA, R. M. (Orgs) *Espaço e Economia: Geografia econômica e a economia política*. Rio de Janeiro: Editora Consequência, 2019, pp. 353-384.

\_\_\_\_\_ União de gigantes da construção: A Associação Brasileira de Incorporadoras (ABRAINCO) como ator político na financeirização da produção imobiliária. In: FREITAS, Sara; PINHO, Carlos (Org.). *Empresariado e poder político no Brasil: uma perspectiva multidimensional*. São Paulo: Alameda, 2020.

SANFELICI, D. M. Centralização do capital no setor imobiliário e reconfiguração das metrópoles. *Mercator*, v. 15, n. 2, p. 1–21, 2016.

SHIMBO, L. Z. Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, 2010.

\_\_\_\_\_ Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. *Novos Estudos*. CEBRAP, v. 35, pp. 118-133, 2016.

SPOSITO, M. E. B (org.). Cidades Médias: Espaços em Transição, Ed. Expressão Popular, São Paulo/SP, 2007

THEODORE, N.; PECK, J.; BRENNER, N. Urbanismo Neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. Sur Corporación de Estudios Sociales y Educación, Temas Sociales, Santiago/Chile, N. 66, 2009.

### **SÍTIOS ELETRÔNICOS CONSULTADOS**

ALUGUE LUGGO. LUGGO, sobre nós, 2020. Página inicial. Disponível em: <<https://alugue.luggo.com.br/sobrenos>>. Acesso em: 25 jul. 2020.

BANCO INTER. INTER, Relação com investidores, 2020. Página Inicial. Disponível em: <<https://ri.bancointer.com.br/default.aspx?#obanco2>>. Acesso em: 05 jul. 2020.

BMF BOVESPA. Empresas listadas. Disponível em: <[http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/empresas-listadas.htm](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/empresas-listadas.htm)>. Acesso em 15 out. 2021.

MRV ENGENHARIA. MRV. A MRV, institucional, 2021. Página inicial. Disponível em: <<https://www.mrv.com.br/institucional/pt/a-mrv/historia>>. Acesso em: 05 set. 2021.

BMF BOVESPA. Empresas listadas. Disponível em: <[http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/empresas-listadas.htm](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/empresas-listadas.htm)> Acesso em 15. Ago. 2021.

Histórico - RNI | Relações com Investidores. Rni.com.br. Disponível em: <[https://ri.rni.com.br/conteudo\\_pt.asp?idioma=0&tipo=66044&conta=28](https://ri.rni.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&tipo=66044&conta=28)>. Acesso em: 23 Set. 2021.

SPE sem segredos: descubra o que é e conheça 3 benefícios - Fortesec. Fortesec. Disponível em: <<https://fortesec.com.br/spe-sociedade-propositos-especificos/>>. Acesso em: 26 Ago. 2021.

Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais. Aspectos Básicos do Patrimônio de Afetação, da Sociedade de Propósito Específico (SPE) e da Sociedade em Conta de Participação (SCP). Belo Horizonte: Sinduscon-MG, 2014. Disponível em: <[https://www.sinduscon-mg.org.br/wp-content/uploads/2016/11/Cartilha\\_patrimonio\\_afetacao.pdf](https://www.sinduscon-mg.org.br/wp-content/uploads/2016/11/Cartilha_patrimonio_afetacao.pdf)> Acesso em: 23 de jun. 2021.

Urbana - Minha Casa Minha Vida - Habitação | Caixa. Caixa.gov.br. Disponível em: <<https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>>. Acesso em: 6 nov. 2021.