

GRUPOS ECONÔMICOS ENQUANTO AGENTES PRODUTORES DE HABITAÇÃO: A ATUAÇÃO DA MRV EM RIBEIRÃO PRETO/SP

Bruna Ribeiro Corrêa
Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Presidente Prudente/SP
Mestranda no Programa de Pós-Graduação em Geografia
Bolsista de Mestrado da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo
bruna.correa@unesp.br

Samarane Fonseca de Souza Barros
Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Presidente Prudente/SP
Doutoranda no Programa de Pós-Graduação em Geografia
Bolsista de Doutorado da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo
s.barros@unesp.br

RESUMO: A produção do espaço urbano envolve diferentes agentes que detêm de interesses e lógicas de atuação específicos. Destacamos a emergência dos grupos econômicos enquanto agentes hegemônicos na produção das cidades e, mais especificamente, da habitação. Trazemos para a análise o grupo econômico MRV, uma das maiores incorporadoras do país, e a sua atuação na cidade de Ribeirão Preto/SP. Observamos que a partir da articulação do grupo com o Estado, o lançamento dos empreendimentos voltados à habitação de interesse social advindas do Programa Minha Casa Minha Vida ratifica ainda mais a desigualdade socioespacial na cidade e reforça uma estrutura segmentada em Ribeirão Preto: os condomínios populares localizados ao norte e oeste da cidade em contraponto ao eixo de expansão e valorização imobiliária no setor sul.

Palavras-chave: Agentes; Grupos Econômicos; Ribeirão Preto/SP.

GT – “02”: “Cidades médias e reestruturação urbana: tendências empíricas e desafios teóricos”

1. INTRODUÇÃO¹

Ribeirão Preto está localizada ao norte do estado de São Paulo e é classificada pelos estudos de Região de Influência das Cidades como uma Capital Regional A (IBGE, 2020). Este fato em associação a sua proeminência econômica e social no âmbito da região, do estado e do país atrai a participação de inúmeros agentes, inclusive, relacionados aos capitais imobiliários. Neste trabalho temos como objetivo principal analisar a participação de um grupo econômico

¹ Esta pesquisa é financiada pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo tanto por vias de bolsa de mestrado (processo2022/00050-7) quanto através de bolsa de doutorado (Processo 2020/00231-6).

na dinâmica imobiliária de Ribeirão Preto, tratando-o como um agente hegemônico para provimento de habitação, principalmente, destinadas às camadas mais populares. Além disso, buscamos mostrar como as novas participações deste grupo intensifica a desigualdade socioespacial na cidade. Trataremos do grupo econômico MRV e a sua participação na produção de uma cidade média.

A MRV foi fundada em 1979 na cidade de Belo Horizonte/MG, sendo que em 2007 ao abrir capital na bolsa de valores se constituiu como um grupo econômico, e em 2009 a partir da atuação para o Programa Minha Casa Minha (PMCMV) se expandiu, se tornando em 2014 uma das principais incorporadoras do país. Este é um importante marco para analisarmos as trajetórias econômica e espacial do grupo, porque foi a partir dele e de outros marcos estruturais e conjunturais que a MRV logrou grande êxito. Além disso, como o PMCMV foi uma política pública, destacamos a confluência de forças e interesses do Estado para com o capital imobiliário.

A participação da MRV enquanto agente imobiliário une o grupo a outros agentes que na história de Ribeirão Preto sempre tiveram papel importante, como o Estado, os proprietários de terra e os incorporadores locais. A associação destes agentes ao longo do processo de urbanização, ratificou uma estrutura dicotômica na cidade: a porção sul marcada como o eixo de valorização imobiliária em contraponto ao norte destinado às camadas mais populares (BARCELLA; MELAZZO, 2020). De um lado, empreendimentos de luxo e marcados pela *standantização* do capitalismo moderno e, de outro, a sobreposição de condomínios populares e habitações sociais.

Para operacionalizarmos a pesquisa e demonstrar como a MRV corroborou com a desigualdade socioespacial em Ribeirão Preto, uma vez que parte de um ambiente construído com características estruturalmente desiguais, apoiamo-nos metodologicamente em duas etapas: i) levantamento bibliográfico e análise da literatura sobre a cidade e seus agentes e; ii) levantamento de dados através do sítio eletrônico do Ministério de Desenvolvimento Regional, com o objetivo de identificar os empreendimentos da MRV em Ribeirão Preto incluindo número de unidades, as faixas de renda a que se destinam e as localizações.

O recorte temporal deste trabalho é de 2009, início da atuação do MRV no PMCMV em Ribeirão Preto até 2020, fim do PMCMV em função de alterações no quadro político brasileiro. Este programa foi substituído pelo Programa Casa Verde e Amarela, sendo que uma das

principais alterações é a restrição da incorporação de segmentos de mais baixa renda, faixa 1, ao mercado de habitação formal (MELAZZO; SÁ BRITTO; BARCELLA; SILVA, 2021). A MRV continua atuando neste programa, todavia, não trataremos deste quadro aqui e tampouco das continuidades e descontinuidades do Programa Casa Verde e Amarela em relação ao PMCMV.

Os resultados e discussões seguem divididos em três outras partes, além desta introdução e das considerações finais. A primeira delas é destinada ao resgate da história urbana de Ribeirão Preto, em específico, das dinâmicas imobiliárias e fundiárias da cidade. O segundo segmento, por sua vez, se debruça sobre os grupos econômicos e a produção do espaço urbano, com na análise do grupo MRV. Por fim, apresentamos a atuação da MRV em Ribeirão Preto e a sua associação com a perpetuação das desigualdades socioespaciais e das diferentes possibilidades de acesso à cidade.

2. OS PROCESSOS IMOBILIÁRIOS EM RIBEIRÃO PRETO/SP E A PRODUÇÃO DA CIDADE

A cidade de Ribeirão Preto está localizada ao norte do estado de São Paulo e representa uma importante centralidade para a rede urbana. As estimativas populacionais para o ano de 2021 beiravam mais de 720 mil pessoas², sendo a oitava maior do estado. A sua importância é constatada quando olhamos para os estudos de rede urbana que caracterizam a cidade como capital regional A (IBGE, 2020), isto é, ela apresenta alta concentração de atividades tanto públicas quanto privadas, sendo seu alcance espacial menor apenas que o das metrópoles.

A figura 1 abaixo apresenta a situação geográfica de Ribeirão Preto e de sua região de influência no ano de 2019.

² Disponível em <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/ribeirao-preto/panorama>.

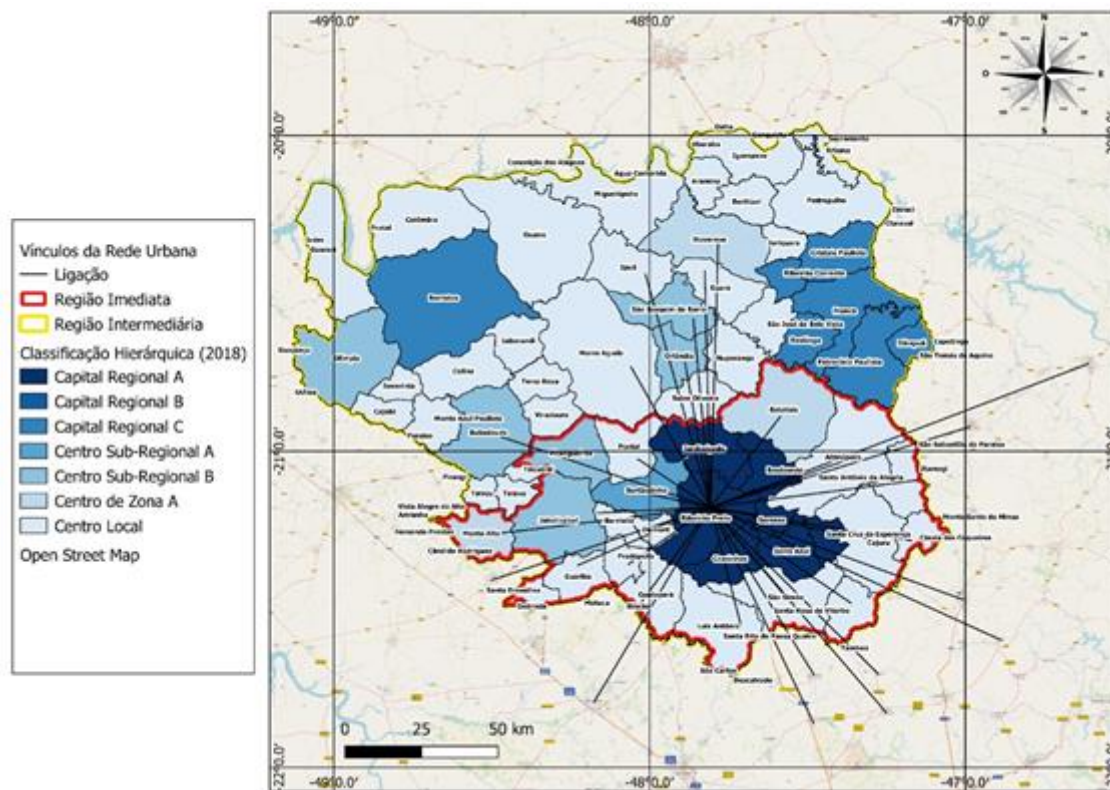


Figura 1 – Região de Influência de Ribeirão Preto/SP. **Fonte** – IBGE (2017; 2020). Organização: Eduardo Correia (2021).

A principal centralidade da região é Ribeirão Preto que polariza uma região geográfica intermediária composta por 64 municípios. A composição desta região comprova a proeminência de Ribeirão Preto, uma vez que as regiões geográficas intermediárias são organizadas a partir de um polo diferenciado, superior hierarquicamente tanto nas funções públicas quanto na potencialidade de gestão privada do território (IBGE, 2017).

A centralidade e o alcance espacial de Ribeirão Preto, portanto, evidenciam a complexidade de seus papéis na rede urbana e a participação de inúmeros agentes que reestruturam as relações em nível local e regional. Isto porque a cidade apresenta significativo destaque econômico no estado de São Paulo e também em escala nacional, sendo o 23º maior Produto Interno Bruto (PIB) do país (IBGE, 2020). Em especial para o contexto estadual, Ribeirão Preto é o quarto município paulista com “maior potencial de consumo, sendo o consumo da habitação – que inclui os gastos com compra e manutenção de imóveis – o de maior projeção (...)” (MELAZZO; SÁ BRITTO; SILVA; BARCELLA, 2021, p. 75). Tais condições

permitem que Ribeirão Preto torne-se um atrativo para a chegada de diversos agentes e, por conseguinte, para a circulação de investimentos e capital.

A produção do espaço urbano envolve variados agentes públicos e privados, como aponta Corrêa (2004). No entanto, a contemporaneidade urge que atualizemos tais agentes em função das próprias reestruturações econômicas e urbanas, pois investigando as suas intencionalidades e estratégias podemos identificar as novas formas e conteúdos presentes em cada cidade. Nesta direção, compactuamos com a ideia de Capel (2013, p. 20): “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.”

Apoiadas na literatura sobre Ribeirão Preto, então, abaixo apresentaremos os principais agentes e processos envolvidos nas dinâmicas imobiliárias e no mercado fundiário da cidade.

Figueira (2013) elenca alguns fatores que corroboraram com alterações nas condições estruturantes dos processos de produção da cidade de Ribeirão Preto desde 1980, como o aumento da renda dos cidadãos e uma maior intensidade nos fluxos de capital e emprego, além do incremento no setor de serviços e de uma maior complexidade no circuito produtivo do álcool e do açúcar, uma das bases da economia regional. Esta autora propõe que a conjuntura favorável engendrou mudanças na estrutura da cidade, como o contraponto na localização dos pobres e ricos: enquanto o primeiro grupo se concentrou nos conjuntos habitacionais no norte e noroeste da cidade, o segundo grupo passa a se fixar no eixo sul-sudoeste (FIGUEIRA, 2013; BARCELLA; MELAZZO, 2020).

De acordo com Barcella e Melazzo (2020), a partir da década de 1980 é possível falar no início de uma valorização do vetor sul da cidade, sendo a área o cerne de ações posteriores que articularam inúmeros agentes, como o capital imobiliário local, o poder público e os proprietários de terra. A articulação entre tais agentes, conforme os mesmos autores, alterou a dinâmica imobiliária local por intensificá-la a partir de novos empreendimentos, como *shoppings centers*, espaços residenciais fechados e o próprio acirramento da verticalização.

É válido salientar que esta divisão entre norte e sul, mesmo que intensificada por processos contemporâneos, é datada desde a gênese do traçado urbano de Ribeirão Preto, como visto por Santos (2017) e Zamboni (2019). Elementos como a linha de ferro da Mogiana já delimitavam o núcleo principal da cidade em contraposição ao norte voltado ao assentamento de trabalhadores. Esta marca na estrutura de Ribeirão Preto “atravessará as próximas décadas,

incidindo com novos contornos, até o presente, e redundando ainda em processo de desigualdades socioespaciais” (MELAZZO; SÁ BRITTO; SILVA, BARCELLA; 2021, p. 78).

Neste contexto, dois elementos devem ser ressaltados, pois condicionam e engendram movimentações na dinâmica imobiliária de Ribeirão Preto até hoje, a saber: i) a propriedade da terra que desde sempre se portou como condição de produção e acesso à habitação e à cidade (BARCELLA; 2018) e; ii) o Estado em suas diferentes instâncias e articulações que a partir da legislação inseriu e perpetuou processos de segregação a partir, por exemplo, de reformas urbanas (MANHA; MANHA, 2011).

A partir da articulação entre os dois movimentos acima relatados junto da Lei das Incorporações de 1964, observou-se o surgimento da figura do promotor imobiliário que foi responsável por lançar empreendimentos voltados tanto às camadas mais abastadas quanto às menos (SANTOS, 2017). A tendência entre a separação destes diferentes segmentos, manteve-se presente:

No setor leste, o lançamento de loteamentos populares manteve a tendência de periferização dos estratos sociais mais pobres, enquanto que no núcleo urbano principal ocorreu a conversão de usos do solo, com as atividades comerciais e de serviços se sobrepondo ao uso residencial dos estratos de média e alta renda, o que resultou nos primeiros deslocamentos deste segmento em direção à porção sul da cidade, em especial nos bairros Higienópolis e Jardim Sumaré (...) (MELAZZO; SÁ BRITTO; SILVA, BARCELLA; 2021, p. 80).

A década de 1960 representa um marco na estruturação da cidade por causa da criação da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB/RP) que surgiu no contexto do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Banco Nacional de Habitação (BNH). A COHAB/RP foi responsável por lançar inúmeras unidades residenciais que tenderam a se localizar nas zonas norte e oeste da cidade, corroborando com a segmentação e diferenciação do espaço da cidade. A localização dos empreendimentos nestas áreas se deu em função da doação de terrenos públicos por parte da Prefeitura Municipal e também pelos próprios ativos imobiliários da COHAB/RP (SANTOS, 2017).

Mesmo após o término do BNH no ano de 1986, a COHAB/RP manteve-se ativa e deu prosseguimento às entregas das unidades habitacionais, sendo que apenas em 1995 as atividades da COHAB/RP foram alteradas em função do novo Plano Diretor Urbano que, dentre outras coisas, implementava a participação popular na definição dos locais para o lançamento dos empreendimentos desta e de outras empresas (SANTOS, 2017).

Ademais, outro agente produtor da cidade que vale destacarmos é o Grupo de Desenvolvimento Urbano (GDU). Este grupo é formado por inúmeras imobiliárias de capital local que ao se articularem constituíram esta nova empresa de consultoria e de prestação de serviços voltados ao planejamento urbano, tendo como cliente, principalmente, o Município. A GDU foi responsável, a partir da década de 1990, pelo planejamento de algumas áreas de Ribeirão Preto, demonstrando a sua relação próxima com o poder municipal (BARCELLA; MELAZZO, 2020). Dentre as áreas, tem-se destaque a concentração das operações e empreendimentos imobiliários na zona sul da cidade, isto é, tais lançamentos foram destinados, em especial, aos segmentos de mais elevada renda.

Neste momento, é possível reconhecer particularidades na expansão urbana para o sul da cidade, pois o processo foi marcado pelo lançamento de empreendimentos distintos e de alto padrão construtivo (BARCELLA; MELAZZO, 2020). Em contraponto a expansão para este eixo e sua conseguinte valorização, temos os conjuntos habitacionais de interesse social se consolidando no norte da cidade (FIGUEIRA, 2013). É possível falarmos, então, de uma articulação entre o Estado e os incorporadores atuando para perpetuação das desigualdades na cidade. Esta confluência é ainda hoje observada quando apontamos o exemplo do PMCMV e da articulação entre os interesses públicos e privados.

Barcella (2018) e Barcella e Melazzo (2020) caracterizam o eixo sul como o principal vetor de expansão e valorização imobiliária em Ribeirão Preto, inclusive com alterações no perímetro urbano, à medida que ali foram implementados inúmeros negócios fundiários e imobiliários, como espaços residenciais fechados, responsáveis por abrigar os segmentos mais abastados. Vale salientar que tal eixo é dotado de infraestrutura urbana provida pelo Estado e por outros agentes e, posteriormente, com a consolidação do Anel Viário do Contorno Sul concretizou o direcionamento preferencial da expansão urbana e imobiliária de Ribeirão Preto.

Em síntese, o modelo que prevalece na cidade segue uma lógica dicotômica na qual as habitações de interesse social e os aglomerados subnormais³ tendem a se concentrar no norte e oeste da cidade enquanto o eixo de expansão urbana e imobiliária é direcionado ao sul da cidade, com condomínios, loteamentos e serviços voltados para a população mais rica. Esta dualidade

³ “Aglomerado Subnormal é uma forma de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia – públicos ou privados – para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas com restrição à ocupação”. Disponível em <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/15788-aglomerados-subnormais.html?=&t=o-que-e>.

é marca das ações do Estado em associação a agentes hegemônicos privados que, desde a gênese da cidade, delimitaram o local dos pobres e dos ricos, privando os primeiros, inclusive, do direito às amenidades em função da desigualdade também na distribuição de infraestruturas urbanas.

A figura 2 abaixo ilustra a delimitação, na cidade, das pessoas mais e menos abastadas, assim como a distribuição de equipamentos urbanos, como *shoopings centers* e loteamentos residenciais fechados.

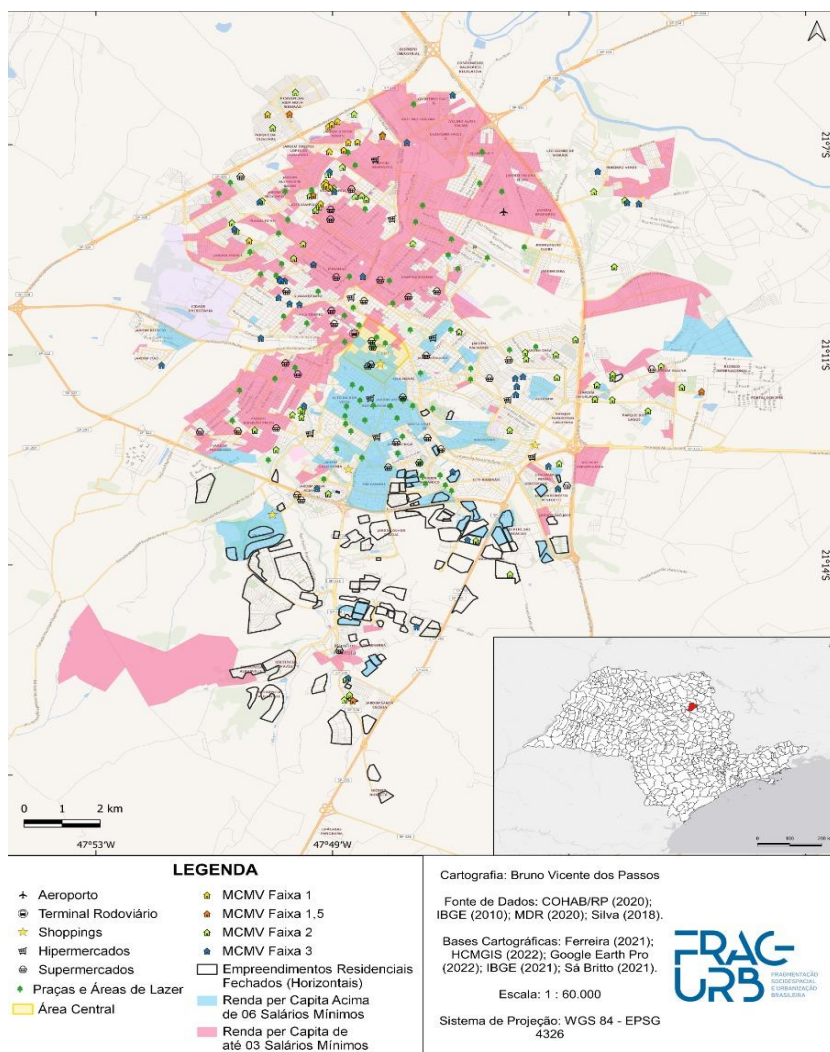


Figura 2 – Distribuição de renda e equipamentos urbanos em Ribeirão Preto/SP. **Fonte** – IBGE COHAB/RP (2020) ;(2010); MDR (2020); SILVA (2018). Organização: Bruno Vicente dos Passos (2022).

Além do papel do Estado e dos incorporadores locais e em função da centralidade de Ribeirão Preto, observamos a chegada de alguns grupos econômicos do setor imobiliário que

também ajudaram a cristalizar as desigualdades na cidade. A interiorização da atuação destes agentes demonstra a expansão do modo capitalista de produção das cidades propiciada, em muito, por políticas públicas – como o caso do PMCMV.

A seguir nos debruçaremos sobre a revisão teórica acerca dos grupos econômicos e lançaremos luz sobre o caso do grupo MRV.

3. A PARTICIPAÇÃO DOS GRUPOS ECONÔMICOS NA PRODUÇÃO DE CIDADES: UM DESTAQUE PARA O GRUPO MRV

A consolidação e fortalecimento dos grupos econômicos podem ser enquadrados como estratégias que os grandes capitais encontram de se tornarem mais competitivos frente às reestruturações contemporâneas do capitalismo, buscando maior inserção nas dinâmicas econômicas nacionais e internacionais.

Em função das particularidades da formação socioespacial brasileira e da relação intrínseca entre fundo público e acumulação capitalista (OLIVEIRA, 1988), os grupos econômicos tendem a se fortalecer a partir do alinhamento com as políticas de Estado. Desde a década de 1930 com os investimentos em industrialização já era possível notar o estímulo e a criação de grupos econômicos (COSTA; SILVA, 2020) e, ainda hoje, políticas de provimento de habitação e infraestrutura seguem alimentando o fortalecimento de alguns grupos, como veremos ainda neste trabalho.

De acordo com Colpan, Hikino e Lincoln (2010), as empresas que compõem um grupo tendem a se organizar em torno a uma matriz que lidera as subsidiárias atuantes em diversos setores, relacionados ou não, uma vez que a tendência dos grupos econômicos é a diversificação produtiva. Sobre esta diversificação, Costa e Silva (2020, p. 4) propõem que o processo permite:

[...] atuar em diversos setores; obter economias de escala e escopo através da melhor utilização de recursos internos; maior poder de mercado; diminuição de riscos; ganhos de aprendizado; além de maiores fontes de capitalização do grupo através dos lucros de suas subsidiárias.

Portugal (1994) também concorda com esta perspectiva sobre a orbitação das subsidiárias no entorno de um centro de poder e da atuação do grupo em diversos setores. Nos valem, portanto, da definição de grupo econômico deste autor:

[...] 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).

Na contemporaneidade, o conceito de grupo econômico resgata a complexidade financeira destes agentes, sendo o poder financeiro uma de suas principais características (RUFINO, 2019), inclusive por sua entrada e atuação também nos mercados de capitais. O espaço aparece, nestes casos, como uma das fronteiras de expansão dos grupos econômicos e materializa os processos de financeirização. No escopo da produção imobiliária, por exemplo, “a enorme capitalização desses grupos, seus estreitos laços com o Estado e suas condições privilegiadas de acesso aos financiamentos nacionais e internacionais (...)” (RUFINO, 2019, p. 360-361) são elementos fundamentais para o seu sucesso.

Em particular sobre os grupos econômicos atuantes no setor imobiliário, Sanfelici (2016) destaca algumas características importantes. A primeira delas decorre da consolidação tardia e demorada para centralização do capital destes grupos, visto que abriram capital na bolsa de valores em um período mais recente entre 2005 e 2010 (CORRÊA, 2022). O segundo ponto trazido pelo autor versa sobre a imobilidade do imóvel no solo urbano, demandando de atenções prévias, como a negociação nas compras dos terrenos e das próprias vantagens locacionais. Por sua vez, a terceira característica advém da necessidade do ingresso em novos mercados e na expansão geográfica de sua atuação, precisando de estratégias como a parceria com empresas regionais e outros agentes atuantes no ramo.

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).

Por fim, a última característica versa sobre as dificuldades em controlar a concorrência, pois ao contrário do ramo industrial que exige um elevado conteúdo de capital fixo, e por isso constitui uma barreira para a entrada de novos concorrentes, no setor imobiliário essas barreiras são mais difíceis de serem controladas. Basta o investidor ter condições para circular o capital e produzir um número reduzido de empreendimentos, e assim adentrar no mercado imobiliário (SANFELICI, 2016).

Corrêa (2021a) alerta, no entanto, que estas características devem ser acompanhadas de outros elementos, como a abertura do capital na bolsa de valores, ao passo que a partir desta ação e da aproximação com agentes financeiros o grupo econômico pode aumentar a lucratividade.

No caso do grupo econômico MRV, objeto de nossa análise, a abertura de seu capital em 2007 foi um importante marco para o crescimento e consolidação como um dos principais agentes incorporadores do Brasil (CORRÊA, 2020; 2021a), uma vez que possibilitou não apenas a expansão econômica como possibilitou estratégias que ampliaram as suas escalas espaciais de atuação.

Ao encontro dos argumentos anteriores sobre a importância do Estado para fortalecimento dos grupos econômicos, em 2009 foi criado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) que, mesmo sendo uma política pública, contou com a participação direta da MRV e de outras incorporadoras em sua concepção. O lançamento deste programa engendrou diversas consequências para o mercado imobiliário:

Inicialmente garantiu credibilidade aos papéis das empresas que tinham aberto capital na Bolsa de Valores, resultado da certeza da existência de mercado consumidor sólido, lastreado por um programa governamental com crédito ao consumidor e subsídios diretos, viabilizando os empreendimentos já programados e também a expansão do setor. Em seguida, o anúncio do PMCMV consolidou e ampliou a demanda por terra. Cabe ressaltar que o mercado fundiário já apresentava sinais preocupantes, devido aos aumentos dos preços de terreno e redução da oferta, mesmo em áreas periféricas (CARDOSO; ARAGÃO, 2012, p. 89).

Para a MRV, o lançamento do PMCMV tornou o grupo um dos principais produtores de habitação no Brasil (SHIMBO, 2010) e associado às suas estratégias econômicas assertivas o incumbiu do papel de centralidade no setor imobiliário brasileiro. Isto porque mesmo que tal programa tivesse como um dos propósitos a resolução do déficit habitacional brasileiro, esta solução se deu via mercado em associação às instituições públicas, como o extinto Ministério das Cidades e atual Ministério do Desenvolvimento Regional e a Caixa Econômica Federal.

A partir dos incentivos públicos via programas habitacionais, a MRV pode ampliar suas escalas geográficas de atuação, sendo que se em 2007 o grupo estava presente em 56 cidades, e em 2021 esse número mais que dobrou, estando o grupo em mais de 160 cidades do território nacional (MRV, 2021). Ainda, é válido salientar que o grupo foi além das escalas nacionais e desde 2020 atua nos Estados Unidos, em quatro estados daquele país (MRV, 2021). A

ampliação das escalas de atuação foi fundamental para a expansão e fortalecimento do grupo não apenas no cenário econômico, como também no político. Ou seja, o desenvolvimento e consolidação da MRV sempre utilizou do espaço como recurso ativo.

Entre os anos 2017 e 2020 pudemos observar também a expansão da MRV para outros nichos de atuação, corroborando com o argumento anteriormente apresentado sobre a diversificação produtiva. Empresas como a URBAMAIS voltada ao desenvolvimento de áreas urbanas e a LOG Commercial Properties voltada aos condomínios logísticos e industriais revelam um pouco da intencionalidade da MRV de, assim como outros incorporadores imobiliários, “adequar seus produtos segundo requerimentos contemporâneos da indústria e dos serviços” (FINATTI, 2009, p. 12). Porém, vale sublinharmos que mesmo em outros nichos, grande parte da empresa está voltada à atuação sobre o imobiliário e incorporador, firmando o centro de poder do grupo MRV neste esteio.

A figura 3 a seguir apresenta e sintetiza a trajetória do grupo MRV a partir de uma linha do tempo.

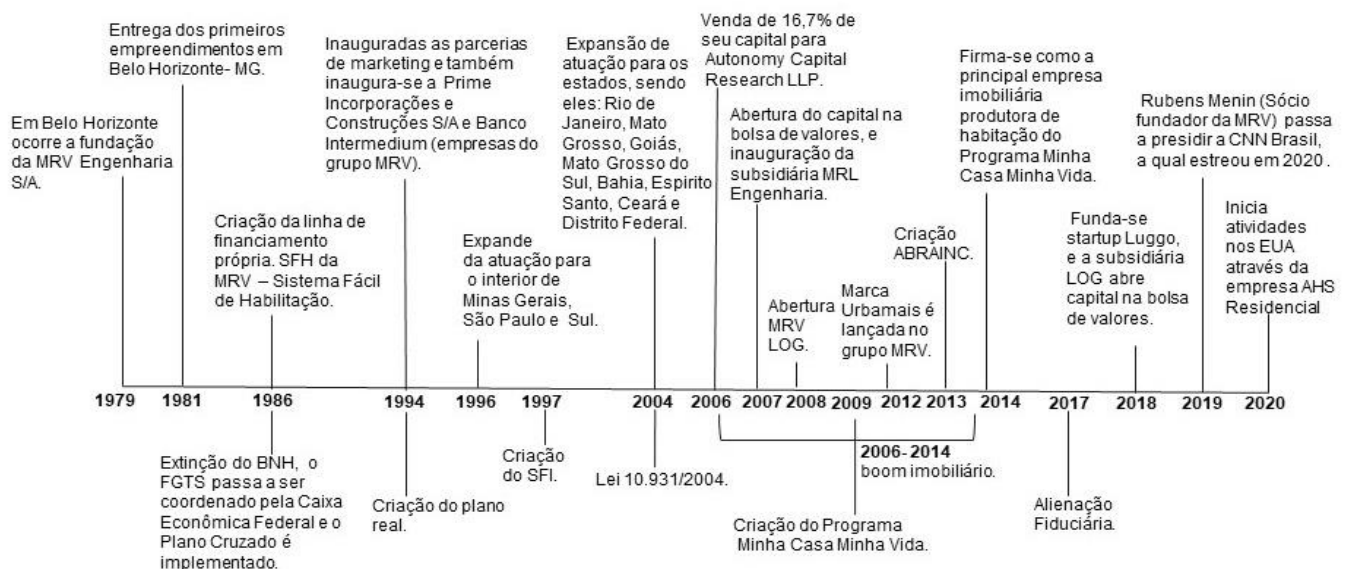


Figura 3- Linha do tempo trajetória da MRV. **Fonte-** Corrêa (2022).

Com o decorrer do tempo, mudanças organizacionais e conjunturais ocorreram de forma a permitir o crescimento e expansão da atuação do grupo para outras cidades do país. Neste sentido, elencamos como principais elementos para essa expansão a abertura de capital na bolsa de valores (2007) e as atividades voltadas ao PMCMV (2009), tais atividades possibilitaram que em 2014 a MRV se firmasse como a principal incorporadora do PMCMV e, conseqüentemente, uma das maiores incorporadoras do país (MRV, 2021).

Cita-se ainda como fator relevante para a expansão do grupo, a diversificação das atividades que se iniciou em 1994 com a empresa subsidiária Prime Incorporações e Construções S/A e assim, paulatinamente, as empresas do grupo foram sendo lançadas no mercado, de modo a contribuir com a centralização do poder da MRV no setor imobiliário brasileiro.

Todavia, ao abrir capital na bolsa de valores, a busca pela padronização dos métodos de construção da MRV aumentou. Esta padronização visa a diminuição de custos em todas as etapas, desde o preço da terra a se comprar até o valor do empreendimento a ser vendido. A busca pela padronização se tornou ainda mais comum com o início da atuação para o PMCMV (SHIMBO, 2010).

Esta padronização acaba se tornando uma ferramenta importante para as incorporadoras, como é o caso da MRV que possui como uma de suas principais estratégias de atuação a padronização dos canteiros de obra. Tal estratégia possibilita o aumento e expansão da produção e conseqüentemente do capital, o que imprime na paisagem das diversas cidades em que atuam não apenas uma mesma identidade visual para o reconhecimento de seus empreendimentos, mas sobretudo a homogeneização da tipologia que ultrapassa quaisquer considerações em relação a particularidades locais e regionais (CORRÊA, 2021b).

Portanto, tratamos o grupo MRV enquanto um importante agente hegemônico na produção de habitação, o qual transforma as paisagens das cidades, a partir da incorporação de diversos empreendimentos imobiliários. Diante disso, apresentaremos o modo de atuação da MRV em Ribeirão Preto.

4. ATUAÇÃO DA MRV EM RIBEIRÃO PRETO-SP

Nesta seção buscaremos investigar a situação geográfica e as estratégias de produção dos empreendimentos da MRV em relação aos demais empreendimentos produzidos pelo

PMCMV em Ribeirão Preto. A seguir a figura 4 esboça a situação geográfica dos empreendimentos do PMCMV, com o foco nos empreendimentos da MRV.

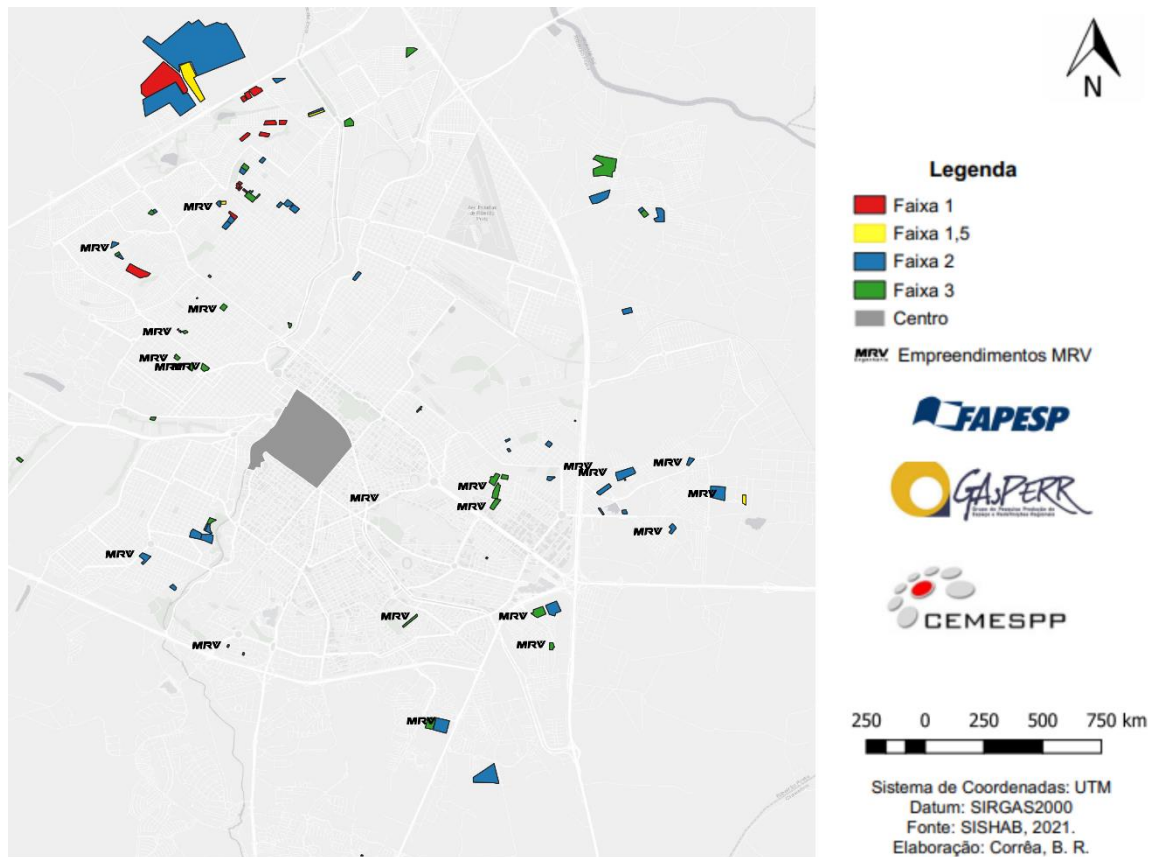


Figura 4- Atuação da MRV em Ribeirão Preto-SP. **Fonte-** Corrêa (2022).

Para melhor compreensão dos dados apresentados na figura, o quadro 1 sintetiza as principais informações dos empreendimentos.

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
3- SPAZIO REGIA	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
12- CONDOMINIO SERRA DA CANASTRA	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
20- RESIDENCIAL REINO DA INGLATERRA	Faixa 3	01/02/2015	613
21- IMPERIAL MOD	Faixa 2	01/09/2017	248

Quadro 1- Informações dos empreendimentos da MRV em Ribeirão Preto. **Fonte-** Corrêa (2022).

A princípio, ressaltamos que os dados destacados em negrito no quadro 1 são referentes aos empreendimentos que estão localizados próximos entre si, e para fins de cartografia foram plotados em apenas um ponto. Por sua vez, o Condomínio Serra da Canastra e Spazio Régia possui mais dois empreendimentos na mesma localização, enquanto o Residencial Reino da Inglaterra e Imperial MOD apresentam quatro empreendimentos cada um. Tais localizações próximas indicam estratégias espaciais, desencadeadas na fase de aquisição dos terrenos.

A MRV iniciou sua atuação em Ribeirão Preto em 2009 e, desde então, já entregou um total de 4.457 unidades direcionadas ao PMCMV. Nota-se que a produção da incorporadora na cidade é voltada, majoritariamente, ao faixa 3 do programa (53,12% das unidades), além do fato de que todos os empreendimentos são verticais, verificando a padronização da construção na cidade.

Quanto a localização dos empreendimentos, podemos observar uma distribuição dispersa pela periferia da cidade, com uma ressalva a zona oeste onde os empreendimentos

“Residencial Parque Romance”, “Residencial Parque Residence”, “Residencial Parque Royal Palace” e “Imperial MOD” encontram-se próximos.

Ao relacionar os dados da produção da MRV com os empreendimentos do PMCMV na cidade, nota-se o padrão periférico das localizações (CORRÊA, 2022). No entanto, é válido registrar que os empreendimentos da MRV estão inseridos menos periféricamente no tecido da cidade do que outras habitações de interesse social, como os empreendimentos voltados à faixa 1 do PMCMV. Destacamos que a referência à inserção periférica dos empreendimentos contempla não apenas a posição geométrica, como também o conteúdo socioeconômico das situações geográficas. Ou seja, se voltarmos a figura 2 onde estão expostas as infraestruturas e o contraponto entre as rendas dos cidadãos, veremos que esta situação se comprova.

Observamos, portanto, que a MRV ao lançar seus empreendimentos em áreas já tipicamente voltadas às habitações de interesse social, corrobora com a desigualdade socioespacial, porque começa a atuar em um ambiente construído já marcado por este traço, aprofundando a diferenciação na divisão social e econômica do espaço e nos diferentes acessos à cidade.

Para Carlos (2007), na escala da cidade a diferenciação é vinculada a divisão econômica e social do espaço. Este argumento também vai ao encontro dos pressupostos de Sposito (2013) que acrescenta que ao longo da urbanização, a diferenciação socioespacial é uma característica das cidades e é intrínseca à divisão social do espaço.

No bojo das discussões sobre a diferenciação socioespacial, temos o debate acerca da desigualdade enquanto protagonista (CARLOS, 2007; SPOSITO, 2013). Isto porque:

[...] as ações desenvolvidas nas esferas econômica, política e social têm rebatimentos na produção do espaço urbano e se manifestam em formas igualmente desiguais para a sociedade e no seu acesso à cidade, por meio do consumo de espaços, produtos e serviços (SOUSA; WHITACKER, 2018, p. 35).

Tal feito pode ser observado quando analisamos a questão da moradia e o espaço de pobres e ricos na cidade. A segmentação social pode ser observada na materialização da distribuição da habitação em Ribeirão Preto e, se compreendermos a MRV enquanto um agente hegemônico, temos que este grupo contribui para o aprofundamento destas desigualdades.

Vale salientar que a aproximação do grupo com o Estado nas políticas de habitação é responsável por prover o que Shimbo (2010) considera habitação social de mercado, inclusive

porque o PMCMV – um dos grandes responsáveis pela expansão da MRV – veio para afirmar este segmento. De acordo com esta autora:

O importante é destacar que a habitação social transformou-se, de fato, *num* mercado. Ou, em outras palavras, o mercado imobiliário *descobriu* e constituiu um nicho bastante lucrativo: a incorporação e a construção de unidades habitacionais com valores até duzentos mil reais, destinadas para famílias que podem acessar os subsídios públicos ou não – mas que necessariamente acessam o crédito imobiliário. (SHIMBO, 2020, p. 341, *grifos da autora*).

Tendo esse direcionamento, então, observamos que os grupos econômicos do setor imobiliário, neste caso a MRV, tornam-se importantes agentes hegemônicos no processo de produção imobiliária. No entanto, o aparecimento destas novas estratégias não anula a importância de outros agentes, como o poder público e os proprietários de terra.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A contemporaneidade urge que atualizemos os agentes produtores das cidades. Dentro destes novos agentes, observamos a proeminência dos grupos econômicos que ao se associarem ao Estado, por exemplo, corroboram com alterações significativas nas paisagens urbanas. Neste escopo, elegemos a atuação da MRV em Ribeirão Preto a fim de demonstrar as estratégias deste grupo em uma importante cidade do estado de São Paulo.

O estudo dos grupos econômicos, em específico os voltados à incorporação, nos ajuda a entender a sua inserção e poder na produção das cidades brasileiras. Em específico sobre a MRV, quando analisamos a sua trajetória temos dois momentos importantes para a sua expansão tanto econômica quanto geográfica: a abertura de seus capitais em 2007 e o lançamento do PMCMV em 2009. Este segundo ponto, em especial, permitiu que o grupo se firmasse como uma das principais incorporadoras do país e ampliasse as suas escalas de atuação para todas as regiões brasileiras. Ainda, é importante destacarmos a articulação do grupo com o Estado para o lançamento deste programa e a sua efetiva participação no provimento de habitações sociais, transformando as políticas habitacionais em políticas imobiliárias (SHIMBO, 2010).

A atuação da MRV em Ribeirão Preto é iniciada em 2009 e concomitante ao início das atividades do PMCMV. Os empreendimentos da incorporadora não estão localizados nas

periferias mais distantes como, em geral, estão implantados os empreendimentos do faixa 1 (CORRÊA, 2022). Isso significa que a localização dos produtos imobiliários da MRV, ajuda a aprofundar a desigualdade socioespacial em Ribeirão Preto, uma vez que quando a MRV começa a atuar na cidade ela se depara com uma estrutura já bastante segmentada.

Além disso, os empreendimentos estão situados em áreas cujo preço da terra não é tão baixo quanto na periferia mais distante e também não é tão elevado quanto ao eixo sul da cidade, o qual é marcado por vetores de valorização imobiliária e concentra os condomínios e serviços de mais alto padrão, demonstrando desta forma a seletividade espacial para implementação dos empreendimentos.

A dicotomia e desigualdades entre os setores norte e sul da cidade é observada há tempos, sendo ratificada tanto pelo Estado a partir de políticas públicas quanto por agentes privados locais ou, no caso da MRV, externos. O que se pode inferir é, portanto, a confluência dos interesses de diversos agentes e, ainda, a continuidade das desigualdades socioespaciais em Ribeirão Preto.

6. REFERÊNCIAS

- BARCELLA, B. L. S. **A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias**: da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Ciências e Tecnologia. Presidente Prudente, 217f, 2018.
- BARCELLA, B. L. S.; MELAZZO, E. S. Expansão urbana e dinâmica imobiliária: comparando as estratégias fundiárias dos agentes imobiliários em cidades médias. **Sociedade e Natureza**. Uberlândia. V. 32, p. 106-125, 2020.
- CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A. 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, v.1, p. 81-104. 2012.
- CARLOS, A.F.A. Diferenciação socioespacial. **Cidades**. Presidente Prudente, V.4, N.6, P.45-60, 2007.
- CAPEL, H. **La Morfología De Las Ciudades III**. Agentes Urbanos Y Mercado Inmobiliario. Barcelona: Ediciones Del Serbal, 2013.
- COLPAN, A. M.; HIKINO, T.; LINCOLN, J. R. **The Oxford handbook of business groups**. Oxford: Oxford University Press. 2010.

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

_____. A atuação da MRV Engenharia S/A como um grupo econômico no setor imobiliário brasileiro. In: III CONGRESSO BRASILEIRO DE ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO. **Anais [...]** Rio Claro/SP, 2021a.

_____. A atuação da MRV Engenharia S/A no espaço urbano brasileiro: o caso de Presidente Prudente/SP e Ribeirão Preto/SP. In: XXI SEMANA DA GEOGRAFIA DA FCT/UNESP. **Anais [...]**. Presidente Prudente, 2021b.

_____. 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. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia). Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”. Presidente Prudente / SP. 2022.

CORREA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2004.

COSTA, A. D.; SILVA, G. P. Bunge e Sanbra: formação de grupos econômicos no Brasil (1923-1994). **América Latina en la Historia Económica**. V. 27, N. 1, p 1-30, 2020.

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

FIGUEIRA, T. M. B. **Produção social da cidade contemporânea** – Análise dos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão do subsetor sul de Ribeirão Preto/SP. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Instituto de Arquitetura e Urbanismo de São Carlos. Universidade de São Paulo. São Carlos, 198f, 2013.

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

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

MANHAS, A.; MANHAS, M. Traçado urbano e funcionamento do núcleo colonial Antônio Prado em Ribeirão Preto (SP), 1887. In: 1º SIMPÓSIO BRASILEIRO DE CARTOGRAFIA HISTÓRICA. **Anais [...]** Paraty, 2011.

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.

OLIVEIRA, F. O surgimento do anti-valor: capital, força de trabalho e fundo público. **Novos estudos Cebrap**. São Paulo, N. 22, pp. 08-28, 1988.

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

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, p. 353-384, 2019.

SANFELICI, D. Centralização do capital no setor imobiliário e reconfiguração das metrópoles. **Mercator**. Fortaleza, v. 15, n. 2, p. 7-21, 2016.

SANTOS, D. B. **O papel da COHAB- RP na produção do espaço urbano em Ribeirão Preto**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 172f, 2017.

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.

SOUSA, M.; WHITACKER, A. M. Produção social do espaço urbano e produção desigual da cidade. **GeoTemas**. Pau dos Ferros/RN, V. 8, N. 1, P. 23-41, 2018.

SPOSITO, M.E.B. Segregação Socioespacial e Centralidade Urbana. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A Cidade Contemporânea**: Segregação Socioespacial. São Paulo: Contexto, 2013.

ZAMBONI, D. P. **A territorialidade do capital**: da fazenda ao condomínio, desenhando a cidade. Tese (Doutorado em Gestão e Planejamento Territorial). Universidade Federal do ABC. 2019.