

TRAJETÓRIAS ECONÔMICAS E ESPACIAIS DO GRUPO MRV: REESCALONAMENTO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Bruna Ribeiro Corrêa¹
Samarane Fonseca de Souza Barros²

Resumo

A produção imobiliária brasileira se transformou, a partir de 2009, com a criação do Programa Minha, Casa Minha Vida (PMCMV). Dentre as transformações, destaca-se a participação de grandes incorporadoras no desenvolvimento do programa. Este texto visa discutir a trajetória da MRV Engenharia S.A, aventando a hipótese que o seu êxito econômico e a sua expansão espacial estão atrelados a elementos conjunturais e estruturais. Metodologicamente, apoiamos-nos em relatórios disponibilizados pela B3 (Brasil, Bolsa, Balcão) e dados sobre a produção do PMCMV presentes no *site* do Ministério de Desenvolvimento Regional. Notamos que ao longo do tempo, a MRV ampliou suas áreas de atuação e passou por mudanças que incorreram das estratégias de reescalonamento do Grupo em conjunto as demais alterações de ordens externas, sendo que a materialização das estratégias da MRV se dá, principalmente, no espaço urbano.

Palavras-chave: Grupos Econômicos; Produção do Espaço Urbano; MRV Engenharia S.A; Programa Minha Casa Minha Vida.

ECONOMIC AND SPATIAL TRAJECTORIES OF THE MRV GROUP: RESCALING AND PRODUCTION OF SPACE

Abstract

The Brazilian real estate production was transformed, from 2009, with the creation of “Minha Casa, Minha Vida Program” (PMCMV). Among these transformations, stands out the participation of big developers in the development of the program. The present text seeks to discuss the path of MRV Engenharia S.A, putting forward the hypothesis that its economic success and its spatial expansion are linked to conjunctural and structural elements. Methodologically, we rely on reports provided by B3 (Brasil, Bolsa, Balcão) and data on the production of the PMCMV on the website of the Ministry of Regional Development. We note that over time, MRV expanded its areas of activity and underwent changes that resulted from the Group's rescaling strategies together with other changes from external orders, and the materialization of MRV's strategies takes place mainly in the space urban.

Keywords: Economic groups; Production of urban space; MRV Engenharia S.A; PMCMV.

¹ Mestranda em Geografia pelo Programa de Pós-graduação em Geografia - FCT /UNESP, Campus de Presidente Prudente - SP. Email: bruna.correa@unesp.br

² Doutoranda Geografia pelo Programa de Pós-graduação em Geografia - FCT /UNESP, Campus de Presidente Prudente - SP. Email: s.barros@unesp.br

TRAYECTORIAS ECONÓMICAS Y ESPACIALES DEL GRUPO MRV: RESCALONAMIENTO Y PRODUCCIÓN DEL ESPACIO

Resumen

La producción inmobiliaria brasileña se convirtió, a partir de 2019, con la creación del Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Entre estas transformaciones, se sobresale la participación de grandes incorporadores en el desarrollo del programa. El presente texto tiene por objetivo debatir la trayectoria de MRV Engenharia S.A, planteando la hipótesis de que su éxito económico y su expansión espacial están ligados a elementos coyunturales y estructurales. Metodológicamente, nos basamos en informes proporcionados por B3 (Brasil, Bolsa, Balcão) y datos sobre la producción del PMCMV en el sitio web del Ministerio de Desarrollo Regional. Notamos que con el tiempo, MRV amplió sus áreas de actuación y sufrió cambios que resultaron de las estrategias de rescalonamientos del Grupo junto con otros cambios por órdenes externas, y la materialización de las estrategias de MRV se da principalmente en el espacio urbano.

Palabras-clave: Grupos Económicos; Producción del Espacio Urbano; MRV Engenharia S.A; Programa Minha Casa Minha Vida.

INTRODUÇÃO

Atualmente um em cada 200 brasileiros vive em um imóvel construído pela MRV Engenharia S.A, conforme os dados disponíveis no sítio eletrônico da incorporadora que enfatizam sua atuação em escala nacional. Desta forma, é notória a participação desta incorporadora na construção e transformação das cidades brasileiras e, por isso, faz-se necessário nos debruçarmos sobre as suas estratégias de expansão e consolidação enquanto agente produtor do espaço urbano.

A MRV é uma empresa do setor imobiliário brasileiro que atua como agente na produção de habitação e, conseqüentemente, na transformação no/do tecido das cidades. Suas atividades iniciaram no ano de 1979 em escala local, mais precisamente, Belo Horizonte-MG. A partir de então, a MRV passa a expandir sua atuação no mercado imobiliário, a princípio de forma menos intensa com atividades pontuais em determinadas localidades. Conforme suas estratégias espaciais e econômicas se desenvolveram, como é o caso da abertura de capital na bolsa de valores (2007) e, posteriormente, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) (2009), a empresa passa por alterações organizacionais que decorrem da reestruturação produtiva.

Chamamos a atenção, principalmente, para a relevância do PMCMV para a expansão do grupo, pois foi uma importante política de Estado que redefiniu pontos tanto nas estratégias de atuação das construtoras e incorporadoras envolvidas quanto no próprio rumo da produção das cidades brasileiras. Isto porque o programa além de ampliar a demanda por terra, garantiu credibilidade aos papéis das empresas em função do sólido mercado consumidor subsidiado pela oferta de crédito garantida pelo Governo.

Desta maneira, o artigo em questão tem como objetivo analisar a trajetória da MRV Engenharia S/A através da conjuntura brasileira, compreendendo a atuação inicial, a abertura de capital na bolsa de valores, a expansão a partir do PMCMV e, ainda, o desenvolvimento da MRV como um grupo econômico. As alterações nas estratégias da empresa serão aqui tratadas sob a perspectiva dos processos escalares, sobremaneira, do reescalonamento, por acreditarmos que tais mudanças são escalonadas no que diz respeito tanto ao espaço geográfico quanto à intencionalidade dos agentes (BRENNER, 2013).

Nesta perspectiva, propomos a análise da MRV sob à luz do reescalonamento considerando que este grupo não apenas expandiu as suas escalas espaciais de atuação, como também as suas estratégias internas e nichos de atuação, se fortalecendo economicamente e politicamente. O reescalonamento do grupo, portanto, é aqui entendido enquanto um processo escalar que vai ao encontro de movimentos estruturais e conjunturais para a redefinição de papéis, estratégias e fortalecimento de poderes a partir, inclusive, do espaço. Para isso, aventamos a hipótese que a trajetória exitosa da MRV e sua consolidação enquanto grupo econômico atrelam-se a alterações de ordens multiescalares, isto é, tanto do Estado e da conjuntura brasileira quanto de interesses internos do grupo que, por sua vez, vão se materializar na produção do espaço urbano.

No estudo destes processos, foram analisadas as condições concretas da expansão geográfica em função da produção imobiliária, processo este componente das estratégias de reescalonamento da empresa. Para tanto, metodologicamente, foram utilizadas como fontes para a pesquisa: informações oficiais no sítio eletrônico da MRV, revistas e bibliografia especializadas, informações disponíveis nos relatórios econômicos financeiros da empresa na Bolsa Mercantil e de Futuros (BMF) atual B3 (Brasil, Bolsa, Balcão) e do PMCMV. Os dados foram tratados quantitativamente e qualitativamente e organizados em tabelas, quadros e produtos cartográficos que acrescentam ao entendimento do texto. O artigo, portanto, articula elementos da Geografia Econômica imobiliária recente no Brasil com elementos de Geografia

Urbana, focando a análise na trajetória de um grupo econômico significativo da produção do espaço urbano brasileiro.

A partir de então, observamos que ao longo da trajetória da MRV alguns marcos foram importantes para seu crescimento, por exemplo a sua oferta de ações na bolsa de valores, a participação no PMCMV e a sua expansão para outros nichos de atuação, como o desenvolvimento urbano e a incorporação de condomínios logísticos. Estes marcos em associação a fatores conjunturais indica o fortalecimento do grupo nos cenários econômico e político e, principalmente, na materialização de mudanças nas paisagens urbanas.

Os resultados seguem subdivididos em três seções, além desta introdução e das considerações finais. O primeiro segmento é voltado a análise da trajetória da MRV, abordando os principais marcos e estratégias. Em seguida, elaboramos uma seção destinada à compreensão da MRV como um grupo econômico do setor imobiliário, apontando suas principais empresas subsidiárias e atividades exercidas. Por fim, a terceira seção trata o reescalonamento da empresa e de suas estratégias.

A TRAJETÓRIA DA MRV ENGENHARIA S/A

A expansão da produção imobiliária recente no Brasil foi promovida pela conjugação de expansão da economia brasileira, crescimento do salário mínimo, expansão do crédito e programas públicos de acesso à moradia e simultâneas transformações estruturais na organização dos capitais imobiliários. Como exemplo, vale destacar a abertura de capitais na bolsa de valores ligados a este setor da produção (PAIVA, 2007; FIX, 2011; MELAZZO, 2013; ROLNIK, 2015).

Essas mudanças não apenas alteraram e transformaram a paisagem de muitas cidades brasileiras (ROYER, 2009), como também inauguraram características no que diz respeito à forma de organização dos capitais que investem neste setor (SHIMBO, 2010). Dentre as novas características, é possível apontar o surgimento e consolidação de grandes empresas construtoras e incorporadoras imobiliárias que passaram a atuar de maneira sistemática na escala geográfica nacional, como é o caso da MRV Engenharia S.A.

De acordo com os dados extraídos do sítio eletrônico oficial da empresa, a MRV foi fundada em 1979 pelos sócios Rubens Menin Teixeira de Souza, Mario Lúcio Menin e Vega

Engenharia Ltda³. De início, o objetivo da empresa era construir e incorporar empreendimentos na cidade de Belo Horizonte que desde então sedia a empresa.

Ainda em 1994, ocorreu a implantação do Plano Real no Brasil, com o intuito de estabilizar a economia do país, reduzir os altos índices de inflação e lançar no mercado uma nova moeda. O plano alavancou a economia brasileira, auxiliando o crescimento e desenvolvimento de diversos setores (PAULANI, 2012). O setor imobiliário neste momento, conforme apontam Cardoso e Aragão (2012b, p. 85), “buscou novas estratégias para suprir a necessidade de crédito para a produção (...)” e, dentre tais estratégias, estão a alienação fiduciária e outros mecanismos de financeirização que engendraram, ainda mais, a aproximação entre os setores imobiliário e financeiro.

Já em 1995, a MRV expandiu sua atuação para Uberlândia-MG e, paulatinamente, com o decorrer dos anos e aprimoramento do modo de produção atingiu outros estados brasileiros, demonstrando o impacto positivo do Plano Real e das reestruturações do setor imobiliário brasileiro para a expansão da incorporadora.

Também em 1995, inaugurou-se a primeira sede da construtora em Minas Gerais e a partir de 1996 houve a ampliação das atividades que se expandiram desde o interior de Minas Gerais e São Paulo até o Sul do Brasil. Em 2004, a MRV completou 25 anos de existência e passou a projetar sua expansão para outros estados, sendo eles: Rio de Janeiro, Mato Grosso, Goiás, Mato Grosso do Sul, Bahia, Espírito Santo, Ceará e Distrito Federal (MRV, 2019).

Este movimento de expansão não apenas econômica, mas também nas localidades de sua atuação, pode ser compreendido como uma estratégia de reescalonamento. Isto porque até 1996 a MRV atuava apenas em escala local, incorporando e empreendendo exclusivamente em Belo Horizonte. Logo após, em 2004 a empresa expandiu suas áreas de negócios para outros estados. Por reescalonamento, estamos entendendo o que Brenner (2013, p. 201) considerou uma “rediferenciação escalar de tipos particulares de processos sociais e formas institucionais (...)”.

No bojo de seu reescalonamento, a empresa passou por alterações organizacionais e estruturais, com o foco de seus empreendimentos e canteiros de obra buscarem permanentemente a padronização do método de construção (SHIMBO, 2010). Essas alterações vão ao encontro de estratégias para solução de problemas regulatórios, recomposição de relações de poder e para o estabelecimento de novas bases para a expansão geográfica da

³ Vega Engenharia Ltda é uma empresa especializada em projetos arquitetônicos, gerenciamento de obras, consultoria técnica etc. Auxiliou a fundação da MRV Engenharia S.A. com a constituição da MRV Serviços de Engenharia, de acordo com a mesma fonte.

empresa (BRENNER, 2013).

Estas mudanças visaram a diminuição de custos e chegaram até mesmo em mudanças na composição de seu capital à medida em que proporcionaram a oferta pública de ações (IPO) negociadas na BM & Bovespa no ano de 2007 e, dois anos depois, a MRV Engenharia S.A. lançou suas ações no mercado acionário nacional. Sobre isso, Melazzo (2013, p. 9) sintetiza:

Antes de se lançar no mercado acionário no ano de 2006, vendeu 16,7% de seu capital para Autonomy Capital Research LLP de Charles Gibbins, demonstrando já uma forte articulação com o capital internacional. Com a abertura do capital a receita líquida cresceu 174%, conseguindo captar mais 178% com vendas de ações em 2008. Os resultados operacionais, em termos de faturamento apresentam um crescimento de 10 vezes entre 2007 e 2010 (passando de R\$ 71,6 bi para R\$ 714 bi).

A abertura de capital significou para a MRV Engenharia S.A uma expansão econômica, adquirindo maior visibilidade no mercado, aumentando o número de investidores e, conseqüentemente, alavancando seus empreendimentos.

Com o aumento da visibilidade, oportunidades de atuação surgiram e assim, em conjunto com outras empresas do ramo imobiliário, participou diretamente em 2009 da elaboração do PMCMV. O programa surge a partir do contexto econômico mundial de 2008-2009 o qual propiciou a adoção de políticas para sustentar o crescimento econômico do país. Deste modo, o setor da construção civil passou a receber maiores investimentos com a finalidade de reaquecer a economia e reestruturar o setor imobiliário (CARDOSO; ARAGÃO, 2012a).

De acordo com Cardoso e Aragão (2012b, p.89) o lançamento do PMCMV gerou dois efeitos no 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.

A princípio, o PMCMV subsidia a aquisição de casas ou apartamentos para famílias com renda de até R\$1.800,00 e em outros casos auxilia e facilita a aquisição do imóvel. As habitações construídas pelo programa foram direcionadas às famílias com renda mensal de até 10 salários mínimos, sendo divididas em faixa, a saber: faixa 1 (renda de até R\$ 1.800,00), faixa 1,5 (renda de até R\$ 2.600,00), faixa 2 (renda de até R\$ 4.000,00), faixa 3 (renda de até R\$ 9.000,00).

Atualmente, a MRV Engenharia S.A. atua somente nas faixas 2 e 3 do PMCMV, configurando sua especialização neste mercado específico. O segmento conta com o financiamento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), além de ser gerido inicialmente pelo Ministério das Cidades e, posteriormente, pelo Ministério de Desenvolvimento Regional, e operacionalizado pela Caixa Econômica Federal. Consiste na aquisição de terreno e na construção de unidades habitacionais que, depois de concluídas, são destinadas a famílias (BRASIL, 2009). As obras desse segmento garantem boa parte dos empreendimentos da empresa.

A trajetória da incorporadora na produção habitacional, estratégias econômicas assertivas e, principalmente, a relação com o PMCMV, possibilitaram que em 2014 a MRV se tornasse a principal empresa imobiliária produtora de habitação do Programa (MRV, 2019). Neste contexto, a MRV Engenharia S.A. se fixa, também, como um dos principais agentes produtores de habitação no Brasil (SHIMBO 2010). Destaca-se ainda, em 2012, a inauguração da empresa Urbamais do Grupo MRV, focada no desenvolvimento de áreas urbanas voltadas ao uso comercial, industrial e residencial, fortalecendo sua atuação no mercado nacional.

A relação intrínseca com o PMCMV retoma o ponto de uma política habitacional desenvolvida pelo governo para diminuir o déficit habitacional do país (CARDOSO; ARAGÃO, 2012a), tendo como sua principal construtora um agente privado da produção de habitação. Mesmo sendo uma política pública, o responsável por sua efetivação são empresas privadas, em especial a MRV, que se desenvolvem e lucram a partir dos investimentos em tal política em função do próprio desenho do programa.

Nesta direção e sobre o PMCMV, 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.

O programa oferece habitação para milhares de famílias no país, porém o lucro real está voltado a MRV Engenharia S.A, seus sócios e acionistas, que a partir de projetos de obra padronizados seguindo a produção em massa, conseguem atuar em todas as regiões do Brasil e

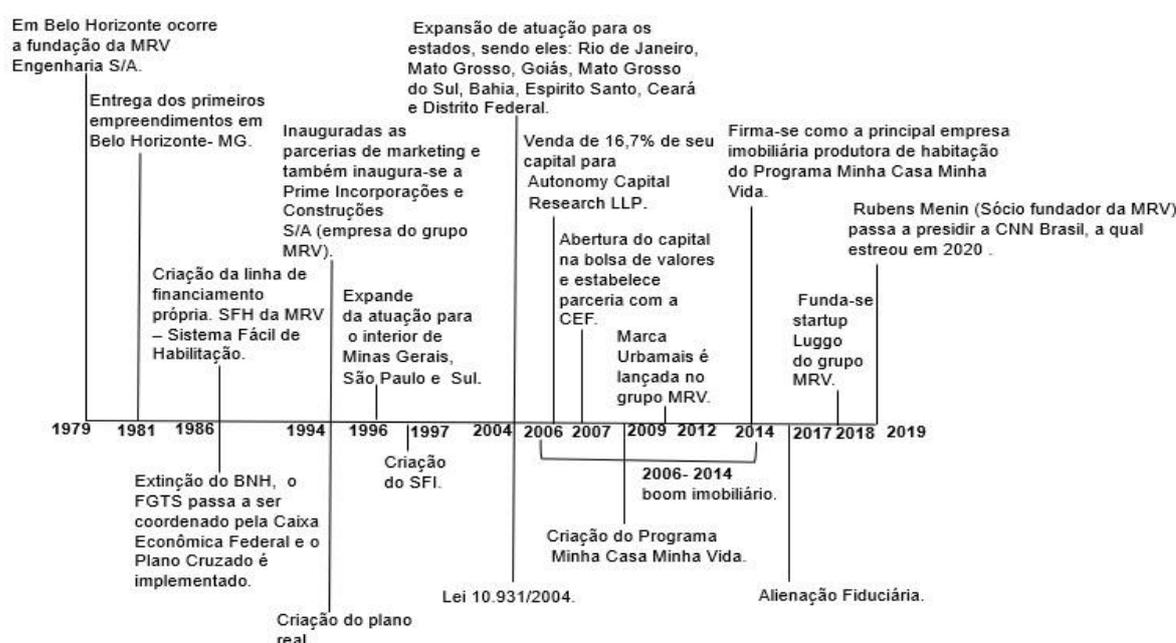
elevar sua produção no mercado imobiliário.

Quanto aos sócios e acionistas da MRV Engenharia S.A, destacamos, segundo Penha Filho (2020), que se trata de uma empresa de controle familiar, na qual Rubens Menin (sócio e fundador) possui em média 32% das ações em 2018 mantendo-se como controlador e maior acionista.

O sistema capitalista em seu desenvolvimento condiciona o afastamento da família do controle das empresas, visando a profissionalização dos cargos (BRESSER- PEREIRA, 2018) e assim diminuindo as guerras corporativas e os conflitos entre herdeiros.

A figura 1 abaixo sintetiza a trajetória da MRV Engenharia S.A. entre os anos de 1979 e 2019.

Figura 1. Trajetória da MRV Engenharia S.A (1979-2019)



Fonte: MRV ENGENHARIA. MRV. A MRV, institucional, 2019. Página inicial. Disponível em: <<https://www.mrv.com.br/institucional/pt/a-mrv/historia>>. Elaboração: das autoras (2021).

A linha do tempo foi elaborada para sistematizar as informações gerais. Nela aparecem na parte superior os principais fatos e eventos que vão contribuindo com a formação e consolidação do grupo MRV e conseqüentemente sua trajetória, e abaixo alguns dos principais marcos que envolvem a conjuntura econômico-social do país, bem como de políticas públicas que interferem diretamente nas condições gerais da produção e consumo da habitação e de outros bens imobiliários.

Como citado, a trajetória da incorporadora abrange mudanças estruturais internas e estratégias importantes para sua consolidação no mercado imobiliário, neste sentido elencamos o papel fundamental da formação do Grupo Econômico MRV para a compreensão de sua trajetória exitosa.

A MRV ENGENHARIA S/A ENQUANTO GRUPO ECONÔMICO

Os grupos econômicos estão ligados a centros de poder e não se trata somente de um poder interno, mas também de um poder capaz de interferir nos mercados, na vida das pessoas e nas políticas do Estado. Nesta direção, concordamos com Portugal (1994, p. 26):

Uma definição inicial de grupo econômico surge, então, a partir dessas ideias: 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.

Deste modo, entendemos que o grupo MRV utiliza suas empresas como recurso para estabelecer seu centro de poder mantendo comando e controle de suas empresas subsidiárias e ampliando o leque de atuações em setores além do construtor e incorporador.

O quadro abaixo esboça dados das principais empresas do grupo MRV, ano de fundação e suas áreas de atuação.

Quadro 1. Empresas do Grupo MRV

<i>EMPRESAS DO GRUPO MRV</i>	<i>ANO DE FUNDAÇÃO</i>	<i>ATUAÇÃO</i>
Prime Incorporações e Construções S/A	1994	Construção de imóveis residenciais.
Banco Intermedium (Atual 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.

Fonte: MRV ENGENHARIA. MRV. A MRV, institucional, 2020. Página inicial. Disponível em: <<https://www.mrv.com.br/institucional/pt/a-mrv/historia>>. Elaboração: das autoras (2021).

A MRV foi fundada em 1979, e anos depois, em 1994, a Prime Incorporações e Construções S/A. foi lançada com o intuito de atuar na construção de imóveis residenciais. Atualmente, a Prime ainda está sediada em Belo Horizonte-MG e é presente em Goiás, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Distrito Federal e Tocantins, sendo que o sítio eletrônico da MRV contabiliza cerca de 12.000 unidades construídas e entregues pela Prime.

A família Menin, fundadora e gestora do grupo MRV, em 1994 fundou o banco INTERMEDIUM. A proposta inicial foi baseada no fomento de operações de crédito imobiliário, a qual se consolidou apenas em 2007. O aprimoramento em inovações tecnológicas trouxe ao banco, em 2014, disponibilização de contas correntes por meio 100% digital, viabilizando o melhor acesso do cliente. Já em 2017, a empresa renova sua marca e passa a ser denominada como banco INTER, com suas contas correntes digitais aumentando exponencialmente, assim como seu lucro. Logo em 2018, o INTER anuncia abertura de capital na bolsa de valores e a partir de então seu capital valoriza e os lucros se expandem.⁴

As operações de crédito imobiliário realizadas pelo banco INTER estão atreladas ao financiamento de imóveis pela MRV Engenharia S/A, uma vez que o banco oferece vantagens aos que utilizam seus recursos para financiar um imóvel da empresa, denotando um processo de integração que favorece o desenvolvimento do grupo econômico.

Assim, o banco INTER pode ser considerado um exemplo pontual da implementação de estratégias de atuação e expansão pelo Grupo MRV, para ampliar o leque de atividades e estabelecer formas de controle e poder no seu setor principal de atuação, o imobiliário. Além de facilitar o crédito a compras de empreendimentos produzidos pela incorporadora.

A MRL Engenharia, empresa do grupo MRV inaugurada em 2007, com sede no Rio de Janeiro, segue a mesma essência da matriz. Desde sua fundação construiu por volta de 25 mil apartamentos residenciais. No ano seguinte, foi constituída a MRV LOG, sendo seus principais acionistas a Autonomy (auxiliou a articulação com o capital internacional) e MRV. A MRV LOG busca incorporar centros de distribuição, condomínios industriais e logísticos, especializando em mais um segmento do mercado imobiliário.

Em 2012, o grupo cria outra empresa, denominada Urbamais. Ela 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.

⁴ As informações sobre o banco INTER foram extraídas do seu sítio eletrônico. Disponível em <<https://ri.bancointer.com.br/default.aspx?#obanco2>> acesso em 05/07/2020.

Recentemente, em 2018, a MRV lançou sua primeira *Startup*, um novo modelo de empresa cujo objetivo é inovar em um ramo de atividades. A Luggo segue o ideal central da empresa matriz e demais subsidiárias de proporcionar habitação, porém seus serviços são outros. Trata-se de uma plataforma *online* para locação de apartamentos localizados em pontos estratégicos das cidades não necessitando de fiador, a análise de crédito é imediata e o processo ocorre de forma totalmente *online*.

A diferenciação não está apenas na qualidade locacional, mas principalmente na forma de pagamento pelo uso do imóvel, tendo em vista que grande parte dos empreendimentos produzidos pela MRV são vendidos através de financiamentos. A Luggo ao dispor da locação e de menos burocracia como método de atuação no mercado imobiliário, amplia o leque de clientes e expande a atividade do grupo MRV.

As empresas citadas acima, 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 “controladas⁵” e suas decisões são tomadas através do grupo/sócio controlador.

A articulação de estratégias não apenas das empresas do Grupo MRV, mas também de seus sócios, como apresentado, refletem resultados positivos no âmbito empresarial como: aumento dos lucros, reestruturação produtiva, visibilidade no mercado nacional e internacional, reconhecimento em relação a produtividade e geração de empregos.

Vale colocar que a consolidação da MRV enquanto grupo econômico e a ampliação de suas empresas ocorreu em um momento em que o Brasil vivenciava uma rodada de experimentação neoliberal marcada por incrementos na capacidade produtiva e implementações regulatórias mediadas pelos mercados, sendo um dos principais objetivos do Estado a promoção do Brasil como uma atrativa arena de investimentos internacionais (BRANDÃO, 2017).

Então, as mudanças estruturais coadjuvaram para a diversificação geográfica e expansão da MRV Engenharia S/A, sobremaneira, após 2009 com atividades destinadas ao PMCMV.

⁵ Empresas Controladas do Grupo: MRV PRIME Balneário SPE LTDA; MRV PRIME II SPE LTDA; Mrv Prime Lxx SPE LTDA; Mrv Prime Lxxi Inc SPE LTDA; MRV Prime Projeto MT B Incorp. SPE LTDA; MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE LTDA; MRV PRIME XL Inc SPE LTDA; MRV PRIME XLII SPE LTDA; MRV PRIME XLVII SPE LTDA; Parque Alliance Inc SPE LTDA; Parque Amabile SPE LTDA; Parque Aspen SPE LTDA; Parque Austria SPE LTDA; Parque Casa De Malaga SPE LTDA; Parque Colibri Inc. SPE LTDA; Parque dos Cantos SPE LTDA.

Concomitantemente, surgiram importantes empresas do Grupo MRV, ou seja, a diversificação geográfica e a formação do grupo econômico possuem relações significativas. Abaixo a expansão do grupo econômico será compreendida à luz do reescalonamento.

A MRV ENGENHARIA S/A SOB À LUZ DOS PROCESSOS ESCALARES: estratégias de reescalonamento

A diversificação geográfica da MRV Engenharia S.A teve início no ano de 1994, com o aumento do número de estados da federação e de cidades em que o grupo atua. A MRV até então atuava apenas em Minas Gerais, mais precisamente em Belo Horizonte.

Com a ampliação das atividades, no ano de 2017, os empreendimentos da MRV chegam até o norte do país. Assim, até 2019 os empreendimentos passam a estar presentes em 160 cidades brasileiras, em 22 estados e no Distrito Federal. O quadro 2 sintetiza os lançamentos de unidades da MRV no Brasil.

Quadro 2. MRV: Lançamentos de unidades (em porcentagem) (2014 – 2018)

Lançamentos (% MRV)	2014	2015	2016	2017	2018
Capitais	26%	21%	12%	21%	31%
Região Metropolitana	30%	14%	39%	32%	29%
Interior	44%	64%	49%	47%	40%

Fonte: relatórios econômico-financeiros presentes na BMF Bovespa. Acesso em:12/11/2019 Elaboração: das autoras (2021).

O Quadro 2 apresenta os dados de lançamentos de unidades da MRV no Brasil, subdividas em capital, região metropolitana e interior. Podem ser destacados o chamado “interior⁶” das regiões de atuação com maior porcentagem de lançamentos e, em contrapartida, as capitais e regiões metropolitanas com menor índice de lançamentos.

No entanto, é importante estabelecer uma comparação da atuação da empresa em dois períodos: o primeiro, anterior ao PMCMV (2009), e o segundo após este marco, com a atual espacialização dos empreendimentos (2019). A comparação auxiliará a compreensão da diversificação geográfica da empresa a partir do surgimento do PMCMV, o qual serviu de base para a MRV consolidar seu poder no setor de incorporação imobiliária.

⁶ Interior diz respeito as cidades que não integram áreas metropolitanas das capitais.

Ressaltamos que além da produção para o PMCMV, outros fatores contribuíram efetivamente para a diversificação geográfica da incorporadora, tais como: abertura de capital, financiamento via fundo público, investimento em *Land Bank*⁷ e padronização da produção. Até 2009, 25.522 unidades haviam sido lançadas pela empresa. No ano seguinte esse número passou para 46.975. Ou seja, em apenas um ano, um crescimento de 84%.

O *Land Bank* é um fator importante para a análise. Trata-se do banco de terras que indica a concentração de propriedade de terra nas mãos de uma empresa. No caso da MRV Engenharia S.A, este banco de terras significa a matéria essencial para toda a produção. A MRV o utiliza como mercadoria estratégica na composição da empresa, para possuir número suficiente de terrenos com o objetivo de abastecer áreas onde identifica demandas.

Antes mesmo de abrir seu capital na bolsa de valores em 2007, a MRV investiu em *Land Bank* para apresentar uma boa imagem da empresa aos investidores (FIX; PAULANI, 2019). Assim, quando abriu seu capital, já possuía 10 bilhões de reais em estoque de terrenos e conforme os investimentos aumentavam, os bancos de terras consequentemente também aumentavam. A cada ano entre 2009 e 2014, acrescentavam-se de 3 a 4 bilhões de reais na soma dos *Land Banks*.⁸ Nota-se que a adaptação do *Land Bank* ao perfil de produção futura é relevante na estratégia econômica e espacial da empresa, este perfil diz respeito a estocagem de terrenos para que, posteriormente, ocorra a produção dos empreendimentos nos terrenos.

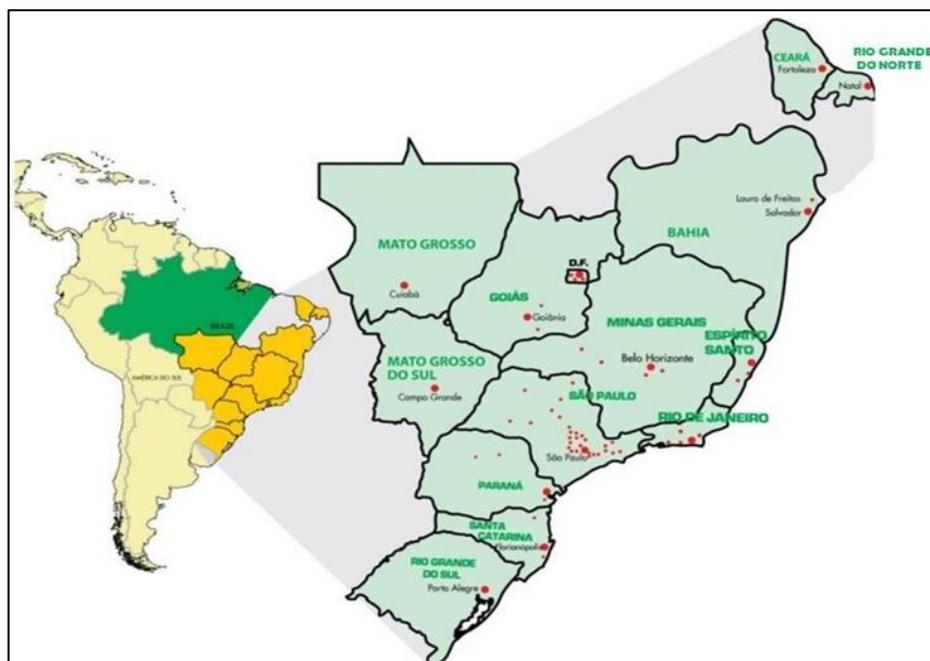
Na comparação entre os períodos 2009 e 2019, no âmbito espacial, a MRV em 2009 atuava em 13 estados e no Distrito Federal, somando 74 cidades atendidas pela empresa. Destaca-se a concentração da atuação no estado de São Paulo. Enquanto Rio Grande do Sul, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Ceará e Rio Grande do Norte possuíam empreendimentos da MRV apenas em suas capitais. Os demais estados apresentavam a presença da MRV em um número reduzido de cidades.

A figura 2 a seguir apresenta os dados elencados para o ano de 2009.

⁷ *Land bank* são os bancos de terrenos em estoque da incorporadora.

⁸ Os dados sobre a soma dos *Land banks* da MRV foram extraídos dos relatórios econômicos e financeiros da BMF Bovespa.

Figura 2. Atuação da MRV Engenharia S/A. no Brasil em 2009.

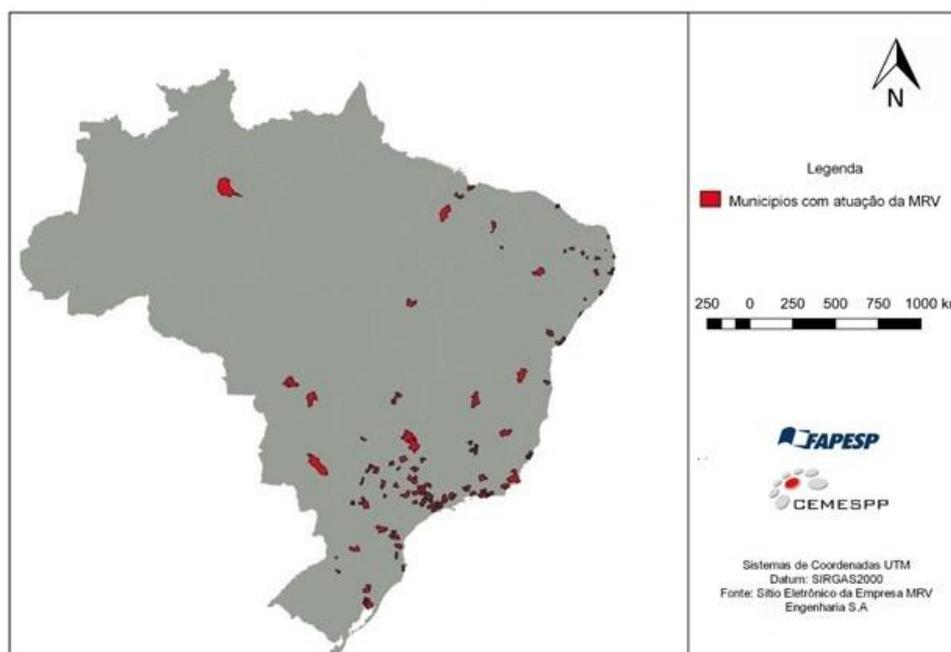


Fonte: MRV ENGENHARIA. MRV. A MRV, investidores, 2020.

Apresentações: <<https://ri.mrv.com.br/List.aspx?idCanal=d63KBckj2ZZTq0n4IRk+zw==&ano=2009>>. Acesso em: 25/06/2020.

Por outro lado, a figura 3 apresenta a atuação da MRV Engenharia S.A. nas cidades brasileiras no ano de 2019.

Figura 3. Atuação da MRV Engenharia S/A. no Brasil em 2019.



Fonte: MRV ENGENHARIA. MRV. A MRV, institucional, 2019. Página inicial. Disponível em: <<https://www.mrv.com.br/institucional/pt/a-mrv/historia>>. Elaboração: da autora.

Constata-se em 2019, uma concentração de empreendimentos em 53 cidades no estado de São Paulo e em contrapartida uma menor presença na região norte do país. Neste caso, a empresa atua apenas em Manaus-AM. Um ponto relevante é a presença em todas as capitais dos 22 estados, exceto em Santa Catarina, onde não há empreendimentos em Florianópolis. Há também casos de estados da federação em que a empresa atua somente na capital, sendo elas Mato Grosso do Sul, Tocantins, Alagoas e Amazonas.

Assim, na medida em que no ano de 2009 a empresa atuava em 13 estados e no Distrito Federal, em 2019 sua escala de atuação atingiu 22 estados e o Distrito Federal. Logo, é possível visualizar o salto escalar da produção e atuação da MRV Engenharia S.A ao investir no Programa de operação nacional e em estratégias econômicas e de escala de produção.

A expansão geográfica da atuação da MRV vai ao encontro das estratégias de reescalonamento da empresa, ao passo que a contemporaneidade e a atual fase do capitalismo forjam novas escalas e refletem, em especial, no espaço urbano os interesses hegemônicos da acumulação de capital. A expansão do Grupo MRV habita a dimensão do espaço, mas também a dimensão do tempo e, ainda, indissocia fixidez e fluidez à medida que ao se fixar nas cidades e produzir novos ambientes construídos corrobora para a aceleração da circulação do capital. Brenner (1998, p. 461) argumenta sobre a dependência de realidades concretas para a maior fluidez do capital:

The contradiction between fixity and motion in the circulation of capital – between capital's necessary dependence on territory or place and its space-annihilating tendencies – for the changing scalar organization of capitalism (...) capital necessarily depends upon relatively fixed and immobile territorial infrastructures, such as urban-regional agglomerations and territorial states, which are in turn always organized upon multiple, intertwined geographical scales.

As mudanças conjunturais do capitalismo e a reestruturação do Estado brasileiro também ratificaram os processos de reescalonamento em torno da MRV. Isto é, o avanço da neoliberalização no Brasil e a fluidez que a atual fase do capitalismo impõe demandam de reestruturações permanentes e isso perpassa, necessariamente, pelo espaço em suas variadas escalas e conexões.

Da mesma forma, a abertura de capital na bolsa de valores também corresponde aos novos modelos multiescalares intrínsecos ao neoliberalismo à medida que este ideário se valida na reconstituição de relações em escalas distintas e entre agentes institucionais e econômicos, como o Estado e o capital financeiro (THEODORE; PECK; BRENNER, 2009).

Brenner (2013 p. 213) sintetiza: “os processos de reescalonamento redefinem as

posicionalidades das formações socioespaciais e, portanto, reajustam as geografias e coreografias das relações de poder”. Nesta direção, a abertura de capital significou um reescalonamento que junto às outras estratégias e alterações, como diversificação da produção, formação e consolidação enquanto grupo econômico e ampla produção para o PMCMV, corroboraram com ações que ampliaram e forjaram novas escalas e arranjos de atuação.

Enquanto a MRV se expande economicamente a partir da abertura de capital na bolsa de valores, ela também altera suas estratégias espaciais ao produzir para o PMCMV, deixando de ser um grupo de atuação local e se tornando um grupo de atuação nacional⁹. Portanto, há uma articulação entre o reescalonamento espacial e econômico, visto que se reforçam a cada marco da trajetória do grupo MRV

Em muito, o Grupo MRV reestrutura suas estratégias escalares em prol de seu desenvolvimento, engendrando o seu fortalecimento para além dos limites nacionais. O grupo, então, se reescala para melhorias no cenário econômico e para fortalecimento político e institucional perpassando, necessariamente, pela dimensão espacial. A partir da análise do grupo sob à luz do reescalonamento e dos processos escalares, é possível que entendamos as suas intenções e interesses na dinâmica imobiliária das cidades.

O resultado das estratégias de atuação da MRV no espaço urbano e suas alterações institucionais não demonstram apenas uma simples mudança de escala produtiva, mas também rediferenciações de ações que condicionaram a ampliação dos mercados, e conseqüentemente dos espaços de atuação.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise da trajetória da MRV Engenharia S/A nos permitiu compreender as estratégias de atuação da incorporadora desde sua fundação até os dias atuais, incluindo marcos fundamentais para o seu desempenho no mercado imobiliário, tais como abertura de capital na bolsa de valores, produção para o PMCMV, reestruturação produtiva, padronização da construção, entre outros. Esses elementos articulados a fatores político institucionais, econômico e financeiros garantiram a trajetória de êxito da empresa no setor imobiliário brasileiro.

Por sua vez, o estudo sobre grupos econômicos no setor da incorporação imobiliária,

⁹ Podemos pensar em outras escalas de atuação considerando que a MRV iniciou suas atuações nos Estados Unidos a partir de 2020, porém este não é o foco de análise deste artigo.

suas formas de articulações no espaço urbano auxiliam a compreensão da inserção e poder dessas empresas na produção das cidades brasileiras. A consolidação da MRV como um grupo econômico indica o fortalecimento deste na dinâmica econômica e política das cidades à medida que passa a atuar em outras frentes e, ainda assim, permanece como um dos principais agentes incorporadores e de produção imobiliária no Brasil.

Neste sentido, entendemos a formação dos grupos econômicos como uma estratégia de consolidação do poder no setor atuante, considerando como exemplo as empresas que constituem o grupo MRV. Todas direcionam suas atividades, de maneira diversificada, ao setor de construção, incorporação, venda e locação imobiliária. Destacamos também os resultados positivos em âmbito, principalmente, financeiro nesta forma de estruturação.

Infere-se que a incorporadora se consolidou enquanto grupo econômico entre os anos 1990 e 2000, para isso consideramos transformações importantes ao longo de sua trajetória. A diversificação de atividades produtivas sendo algumas direcionadas às atividades originais da MRV condicionaram o reescalonamento e, conseqüentemente, o fortalecimento do grupo econômico.

Adicionalmente, ao abrir seu capital na bolsa de valores em 2007, a MRV reforça a formação do grupo e com a implantação do PMCMV em 2009 consolida sua atuação no setor imobiliário brasileiro como um dos principais agentes deste ramo.

A consolidação do grupo econômico pode ser compreendida dentro das estratégias de reescalonamento da MRV ao passo que amplia não apenas as áreas geográficas de seus empreendimentos, como também os setores em que atua, se fortalecendo economicamente e politicamente. O PMCMV foi fundamental para promover o salto escalar de atuação da incorporadora no mercado imobiliário brasileiro, bem como demonstrou papel efetivo na consolidação e imponentia da MRV. Sendo assim, apontamos o PMCMV como um recurso importante para compreender a trajetória da incorporadora, e suas principais estratégias de atuação no espaço urbano brasileiro.

Além da importância do PMCMV, não se pode perder de vista as mudanças estruturais e conjunturais que propiciaram o fortalecimento da MRV, como a aproximação do Estado brasileiro para com as políticas neoliberalizantes e a vigência de um capitalismo voltado, cada vez mais, às esferas financeirizadas. Para atender estas novas demandas, as estratégias adotadas pela MRV, como abertura de capital na bolsa, mudanças organizacionais e abertura de empresas subsidiárias, podem ser entendidas sob a ótica do reescalonamento deste grupo econômico que

visa não apenas ser reconhecido como central para a produção imobiliária das cidades brasileiras, mas também ganhar força em outros setores.

O reescalonamento da MRV deve ser compreendido como parte de um novo projeto geoeconômico que ao expandir os empreendimentos e seus respectivos ambientes construídos amplia também a mobilidade do capital, mercantilizando as relações em inúmeras escalas que não seguem mais uma ordem, necessariamente, hierárquica e fixa.

REFERÊNCIAS

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

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

BMF BOVESPA. **Empresas listadas**. Disponível em: <http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/empresas-listadas.htm>. Acesso em 15 de outubro de 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. Between fixity and motion: accumulation, territorial organization and the historical geography of spatial scales. **Environment and Planning D: Society and Space**. V. 16, pp. 459-481, 1998.

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.

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**.

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, 2012b, v. 1, pp. 81-104.

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

FIX, M. **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.

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

MRV ENGENHARIA. MRV. **A MRV, institucional**, 2019. Página inicial. Disponível em: <<https://www.mrv.com.br/institucional/pt/a-mrv/historia>>. Acesso em: 05 de setembro. 2019.

PAIVA, C. C. de. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo.** Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico), Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2007.

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.

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

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

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.

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

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

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.

Submetido em 16 março de 2021

Aprovado em 07 de março de 2022

Publicado em 18 de março de 2022