



## A ATUAÇÃO DA MRV ENGENHARIA S/A NO ESPAÇO URBANO BRASILEIRO: O CASO DE PRESIDENTE PRUDENTE-SP E RIBEIRÃO PRETO- SP <sup>1</sup>

**Bruna Ribeiro Corrêa** <sup>2</sup>

*Universidade Estadual Paulista (UNESP), Campus Presidente Prudente*

### Resumo

Como citar:

CORRÊA, B. R. A atuação da MRV Engenharia S/A no espaço urbano brasileiro: o caso de Presidente Prudente-SP e Ribeirão Preto-SP. **Revista Geografia em Atos** (Online), v. 6, n. 2, Ano 2022. p. 27-44.

DOI:

<https://doi.org/10.35416/geoatos.2022.9055>

**Recebido em:** 2021-11-30

**Devolvido para correções:** 2022-03-02

**Aceito em:** 2022-06-23

**Publicado em:** 2022-09-22

As incorporadoras do setor imobiliário brasileiro atuam como agentes na produção de habitação, modificando paisagens de diversas cidades através da incorporação de empreendimentos imobiliários. Assim, este trabalho visa compreender a atuação da incorporadora MRV Engenharia S/A em duas cidades médias brasileiras: Presidente Prudente-SP e Ribeirão Preto-SP. Para a realização do trabalho, utilizamos como base os dados retirados do sítio eletrônico da incorporadora e do Ministério de Desenvolvimento Regional. Deste modo, as informações obtidas foram compiladas e transformadas em dois produtos cartográficos, os quais foram analisados e discutidos, sendo possível a compreensão do uso de estratégias produtivas e econômicas semelhantes, porém com práticas de implantação distintas em cada cidade analisada.

**Palavras-chave:** MRV Engenharia; Produção do espaço urbano; Ribeirão Preto/SP; Presidente Prudente/SP

<sup>1</sup> Texto originalmente publicado nos Anais da XXI Semana de Geografia da FCT/Unesp e selecionado para compor esta edição especial da Revista GeoAtos. O texto original foi revisado para esta publicação.

<sup>2</sup> Mestranda em Geografia pela Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Campus de Presidente Prudente, Brasil. Bolsista de mestrado da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), processo nº 2022/00050-7.

E-mail: [bruna.correa@unesp.br](mailto:bruna.correa@unesp.br)

Orcid iD: <https://orcid.org/0000-0001-8195-9405>

## EL DESEMPEÑO DE MRV ENGENHARIA S / A EN EL ESPACIO URBANO BRASILEÑO: EL CASO DEL PRESIDENTE PRUDENTE-SP Y RIBEIRÃO PRETO-SP

### Resumen

Los desarrolladores del sector inmobiliario brasileño actúan como agentes en la producción de vivienda, modificando los paisajes de diferentes ciudades a través de la incorporación de proyectos inmobiliarios. Así, este trabajo tiene como objetivo comprender el desempeño del desarrollador MRV Engenharia S / A en dos ciudades brasileñas de tamaño medio: Presidente Prudente-SP y Ribeirão Preto-SP. Para llevar a cabo el trabajo, utilizamos como base los datos extraídos de la página web del desarrollador y de la Consejería de Fomento Regional. Así, la información obtenida fue recopilada y transformada en dos productos cartográficos, los cuales fueron analizados y discutidos, permitiendo comprender el uso de estrategias productivas y económicas similares, pero con diferentes prácticas de implementación en cada ciudad analizada.

**Palabras clave:** MRV Engenharia; Producción de espacio urbano; Ribeirão Preto/SP; Presidente Prudente/SP

## THE PERFORMANCE OF MRV ENGENHARIA S/A IN BRAZILIAN URBAN SPACE: THE CASE OF PRESIDENTE PRUDENTE-SP AND RIBEIRÃO PRETO-SP

### Abstract

Brazilian real estate developers act as agents in housing production, modifying landscapes of different cities through the incorporation of real estate projects. Thus, this work aims to understand the performance of the developer MRV Engenharia S/A in two medium-sized Brazilian cities: Presidente Prudente-SP and Ribeirão Preto- SP. To carry out the work, we used as a basis the data taken from the developer's website and from the Ministry of Regional Development. Thus, the information obtained was compiled and transformed into two cartographic products, which were analyzed and discussed, making it possible to understand the use of similar productive and economic strategies, but with different implementation practices in each city analyzed.

**Keywords:** MRV Engenharia; Production of urban space; Ribeirão Preto/SP; Presidente Prudente/SP

## Introdução

O contexto de análise deste artigo encontra-se referenciado na expansão da produção imobiliária recente no Brasil, identificada por uma ampla gama de autores, dentre eles Shimbo (2010), Royer (2009), Melazzo (2013), Fix (2011), entre outros. Tal expansão foi promovida pela conjugação do crescimento da economia brasileira e do salário mínimo, aumento do crédito e programas públicos de acesso à moradia, bem como por concomitantes transformações estruturais na organização dos capitais imobiliários, por exemplo, a abertura de capitais ligados a este setor da produção na bolsa de valores (PAIVA, 2007; FIX, 2011; MELAZZO, 2013; ROLNIK, 2015).

As mudanças apontadas possibilitaram o surgimento e a consolidação de grandes empresas construtoras e incorporadoras imobiliárias que passaram a atuar em escala nacional de maneira efetiva.

Com a maior disponibilização de crédito via financiamentos e o lançamento, no ano de 2009, do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), foi possível a inserção de um novo público consumidor antes fora desse mercado com as diferentes formas de financiamentos e ampliação dos prazos de pagamentos e a diminuição nas taxas de juros. Logo, a corrida das grandes incorporadoras pela compra dos *landbanks* criou eixos de negócios em novas localidades, resultando em expansão de grandes incorporadoras pelo país, colaborando assim para criação de um mercado nacional.

Nesse sentido, é necessário nos atentarmos a algumas mudanças de dimensão institucional/legal que podem ser datadas até mesmo antes do período em destaque de forte expansão econômica (2005 – 2015) e que exigem a exploração e análise de algumas medidas institucionais.

Nesta dimensão legal/regulatória destaca-se a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) em 1997 pela lei nº 9.514. Tratou-se de um novo sistema cujo objetivo seria de criar e consolidar mecanismos de financiamento via mercado para a produção imobiliária em geral e habitacional, Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Buscava-se, assim, acesso ao crédito imobiliário mais flexível, ao seguir condições de mercado, sem

subsídio e sem interferência governamental. Porém, é necessário enfatizar que se tratou também de um instrumento de financiamento voltado para segmentos de renda que não fazem parte do déficit habitacional brasileiro. Desta forma, os imóveis voltados às camadas mais populares ainda estariam a cargo do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Aquele novo sistema visava consolidar “a racionalidade das finanças na organização do financiamento da política de crédito imobiliário, inclusive o habitacional” (ROYER, 2009, p. 15). Ainda de acordo com esta autora:

Ao contrário do sistema anterior, apoiado em um *funding público*, o SFI buscava deslanchar o crédito imobiliário com o uso de instrumentos financeiros inovadores [...] buscando introduzir, ainda que em menor escala, um mercado de financiamento habitacional semelhante ao modelo norte-americano (ROYER, 2009, p. 15).

A lei nº 9.514, sancionada em 1997, trouxe ao SFI a instituição da alienação fiduciária, cujo objetivo foi e é o de fornecer segurança aos investidores que o SFI exigia, em contraponto ao modelo de financiamento habitacional SFH. Isto posto, foi criado e oferecido um novo modelo de garantia aos investidores em caso de não pagamento dos financiamentos/hipotecas, sendo que essa instituição facilitaria a execução da retomada do imóvel. Define-se que a posse do imóvel só seja passada ao mutuário quando o mesmo quita a totalidade da dívida, concedendo a ele apenas o domínio do imóvel durante o período do pagamento. No entanto, a alienação fiduciária garante uma segurança jurídica se comparada ao SFH, cuja posse e o domínio do imóvel eram passadas ao mutuário após o pagamento de uma parte de 20 a 30% da dívida, fornecendo uma garantia e facilitando a execução até então lenta da retomada dos imóveis (ROYER, 2009).

Adicionalmente, é importante destacar que posterior à lei do SFI em 1997, houve no ano de 2004 com o então Presidente da República Luiz Inácio Lula da Silva, o sancionamento da lei 10.931 que trouxe mudanças importantes nas incorporações imobiliárias e patrimônio de afetação. Constitui-se, a partir de então, como um patrimônio autônomo, separado dos demais patrimônios da incorporadora. Por exemplo, uma incorporadora que possua 21 empreendimentos e um deles chega à falência, esta não irá

afetar o desenvolvimento dos outros 20. Numa perspectiva geral, a lei representou um avanço no que diz respeito à proteção dos compradores de imóveis, conferindo ao mercado imobiliário um marco regulatório mais rígido e “confiável”, com o objetivo de atrair investidores.

Contudo, é a partir deste contexto que se consolida e ganha destaque uma das empresas imobiliárias mais significativas de atuação nacional, inclusive no PMCMV: a MRV Engenharia S/A.

Tendo em vista a breve introdução apresentada, buscamos como objetivo geral deste trabalho compreender a atuação da MRV Engenharia S/A em Presidente Prudente (SP) e Ribeirão Preto (SP). Para tanto, os seguintes objetivos específicos foram elencados: Identificar os empreendimentos e respectivas faixas do PMCMV; mapear os empreendimentos produzidos pela MRV através do PMCMV em Presidente Prudente (2009-2019) e Ribeirão Preto (2009-2019) e comparar os dados de atuação da incorporadora nas duas cidades analisadas.

No que diz respeito as metodologias, são utilizadas como fontes para o trabalho bibliografias especializadas para o aprimoramento do estudo, bem como informações coletadas do sítio eletrônico do Ministério de Desenvolvimento Regional. Esta plataforma apresenta dados sobre a atuação da incorporadora através do PMCMV nas duas cidades analisadas. Também consultamos o sítio eletrônico da própria incorporadora o qual expõe dados sobre a trajetória da mesma. Os sítios eletrônicos utilizados somam fontes importantes para a organização da produção cartográfica.

### **A MRV Engenharia S/A e sua atuação no setor imobiliário brasileiro**

A MRV Engenharia S/A iniciou sua atuação no setor imobiliário brasileiro no ano de 1979, em Belo Horizonte- MG, e suas atividades envolvem a construção e incorporação de empreendimentos imobiliários em mais de 160 cidades brasileiras.

A diversificação geográfica da MRV com a ampliação do número de estados da federação e de cidades onde atua iniciou-se no ano de 1994. A incorporadora até então atuava apenas em Minas Gerais, mais precisamente em Belo Horizonte.

No ano de 2017, com a ampliação das atividades, os empreendimentos da MRV Engenharia S.A. chegam até o norte do país. Assim, até o ano de 2019 os empreendimentos da MRV passam a estar presentes em 160 cidades brasileiras, em 22 estados e no Distrito Federal. Além do fato de que em 2020 a incorporadora iniciou sua atuação em uma escala internacional, com empreendimentos em 14 cidades dos Estados Unidos da América.

Deste modo, destacamos a participação efetiva da incorporadora no lançamento do PMCMV em 2009, programa este que no último ano passou por alterações significativas e até mesmo nocivas, sendo atualmente substituído pelo programa “Casa Verde e Amarela”. Ademais, o PMCMV surgiu em contribuição a reestruturação do setor imobiliário em decorrência a crise imobiliária de 2008. O programa subsidiou a aquisição de casas ou apartamentos para famílias com renda de até R\$1.800,00 e em outros casos auxilia a aquisição do imóvel (SHIMBO, 2016).

O programa construía habitações voltadas a famílias com renda mensal de até 10 salários mínimos, sendo divididas de acordo com a Caixa Econômica Federal em faixas, sendo elas: faixa 1 (renda de até R\$ 1.800,00), faixa 1,5 (até R\$ 2.600,00), faixa 2 (até R\$ 4.000,00), faixa 3 (até R\$ 9.000,00).

A MRV, por sua vez, atuava majoritariamente na produção de empreendimentos destinados as faixas 2 e 3 do programa, segmentos estes operacionalizados pela Caixa Econômica Federal e financiados por diferentes fundos, a saber: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

Vale frisar que uma das principais problemáticas acerca do PMCMV diz respeito a sua homogeneização espacial a qual não considera as particularidades dos municípios e regiões e, sobretudo, desconsidera as necessidades singulares de cada família, produzindo então habitações padronizadas (SHIMBO, 2010; SILVA, 2019).

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.

Retomando a discussão do PMCMV, a efetiva participação da incorporadora no programa, bem como toda sua trajetória na produção habitacional, resultou na consolidação da MRV como principal empresa produtora de habitação do PMCMV desde 2014. Deste modo, a MRV Engenharia S/A. se fixou também como um dos principais agentes produtores de habitação no Brasil (SHIMBO, 2010; MELAZZO, 2013).

Todavia, é importante estabelecer uma comparação da atuação da empresa em dois períodos: o primeiro, anterior ao PMCMV (2009) e o segundo, após, com a atual distribuição espacial dos empreendimentos (2019). Este recorte temporal será utilizado para as comparações elaboradas neste trabalho. Este procedimento 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.

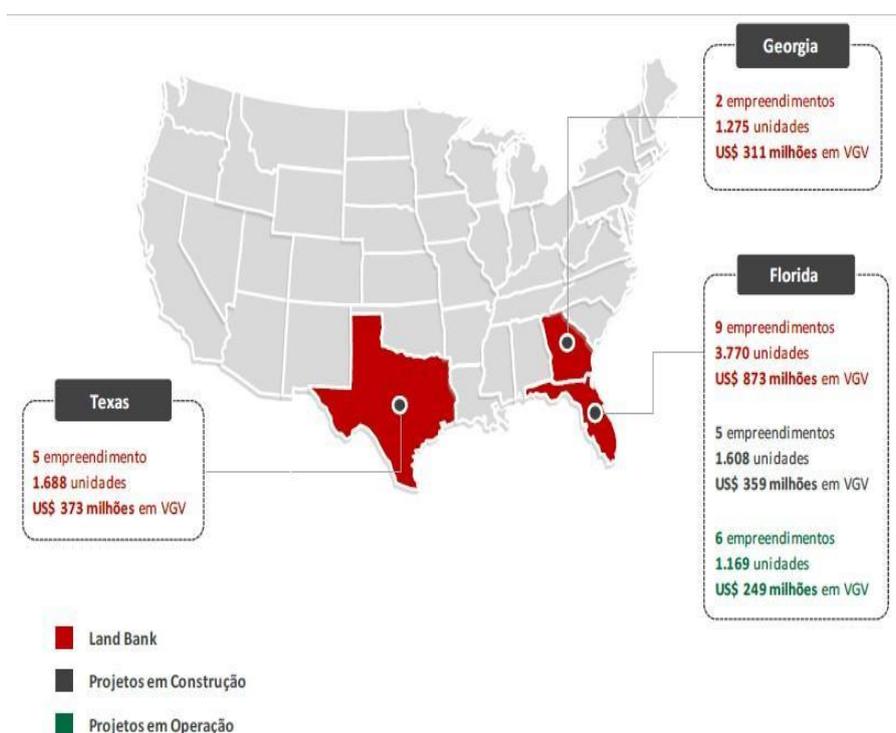
Em 2009, a MRV atuava em 13 estados e no Distrito Federal, somando 74 cidades atendidas pela empresa. Destaca-se a concentração da atuação no estado de São Paulo. Enquanto Rio Grande do Sul, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Ceará e Rio Grande do Norte possuíam empreendimentos da MRV apenas em suas capitais. Os demais estados apresentavam a presença da MRV em um número reduzido de cidades. Em contrapartida, é possível constatar em 2019 a presença da incorporadora em 162 cidades brasileiras, e uma concentração de empreendimentos no estado de São Paulo e 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, há também casos de estados da federação em que a empresa atua somente na capital, como Mato Grosso

do Sul, Tocantins, Alagoas e Amazonas. Vale destacar o fato de que em 2020 a incorporadora iniciou sua atuação em uma escala internacional, com empreendimentos em 14 cidades nos Estados Unidos da América.

Os empreendimentos que estão em *land bank*, projetos em construção e em operação somados chegam a 27 e 9.510 unidades, um número expressivo para uma incorporadora que iniciou recentemente sua atuação em escala internacional. A Figura 1 abaixo ilustra a atuação da MRV internacionalmente.

**Figura 1.** Atuação da MRV em escala internacional

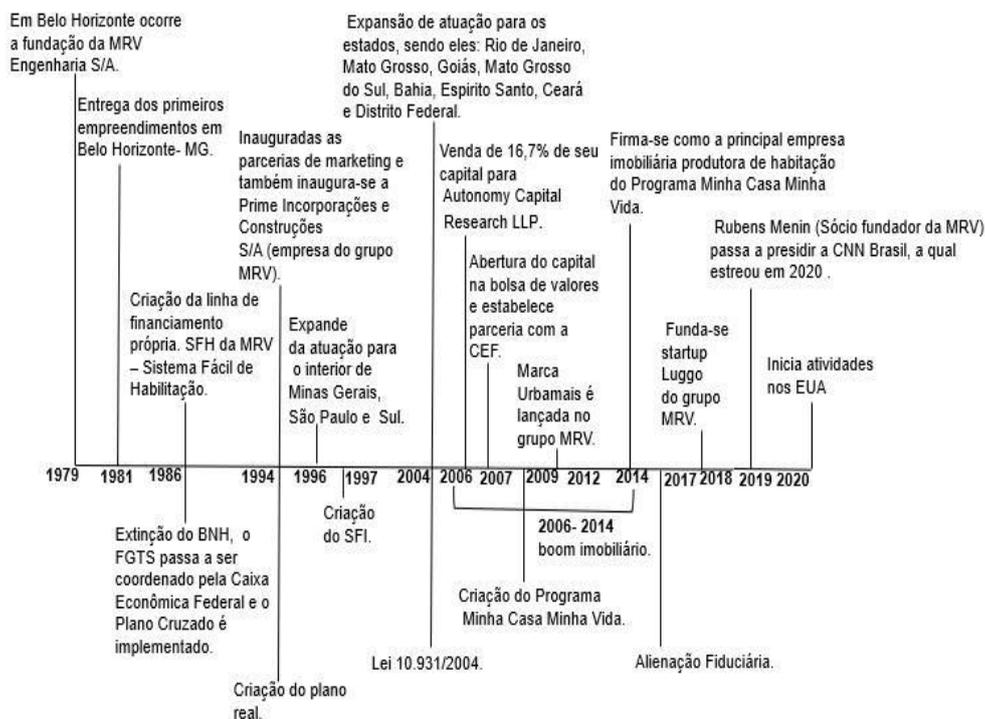


**Fonte:** Relatório Econômico Financeiro. B3 Bovespa (2021).

Desta forma, na medida em que 2009 a empresa atuava em 13 estados e no Distrito Federal, em 2020 sua atuação abrange uma escala internacional. A partir disso é possível visualizar a mudança de escala da produção e atuação da MRV Engenharia S/A ao investir no Programa de operação nacional.

Além do salto escalar das atividades da incorporadora, podemos destacar outras estratégias importantes que integram a trajetória da MRV. A Figura 2 abaixo representa uma linha do tempo com os principais marcos da MRV Engenharia S/A.

**Figura 2.** Linha do tempo: trajetória da MRV Engenharia S/A.



**Fonte:** MRV (2020., elaborada pela autora em 2021).

A linha do tempo apresenta os principais marcos da incorporadora desde sua origem até os dias atuais. As linhas superiores apontam os feitos da MRV, como lançamento de subsidiárias, abertura de capital na bolsa de valores e sobretudo sua atuação no PMCMV. Por sua vez, as linhas inferiores apresentam os eventos da conjuntura governamental e econômica do país que possibilitaram e contribuíram com diversos marcos da incorporadora. Entretanto, vale destacar que a sistematização dos dados das linhas inferiores e superiores culminam na trajetória imponente da MRV no mercado imobiliário nacional.

Neste subitem tratamos a espacialização das atividades da MRV em diferentes escalas e para compreender a forma de atuação da incorporadora é necessário analisar as particularidades de cada município em que ela exerce atividades, bem como seu modo de atuação. Assim, visando um breve estudo sobre os padrões e estratégias de produção da MRV, trataremos no próximo subitem a atuação da mesma em duas cidades médias brasileiras.

### **A atuação da MRV Engenharia S/A em Presidente Prudente-SP e Ribeirão Preto- SP**

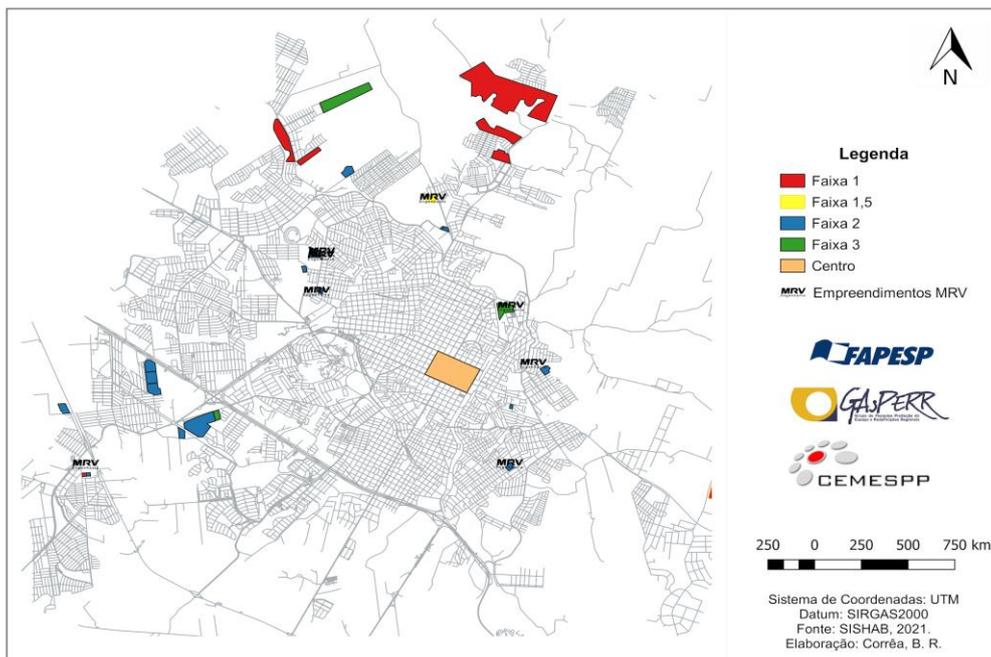
Para melhor compreensão dos dados, apresentaremos a seguir a atuação da MRV Engenharia S/A através do PMCMV entre o período de 2009 e 2019. O recorte espacial selecionado envolve duas cidades médias brasileiras: Presidente Prudente-SP e Ribeirão Preto-SP.

A partir das informações contidas no sítio eletrônico do Ministério de Desenvolvimento Regional foram elaborados dois mapas e quadros referentes às cidades analisadas. Neles são apresentados dados sobre nome dos empreendimentos e data de assinatura, localização e faixa do PMCMV. Os dados foram organizados de acordo com as datas de assinatura dos empreendimentos (do mais antigo para o mais recente).

Os empreendimentos destacados em negrito estão subdivididos em dois ou mais empreendimentos, sendo que para fins de cartografia foi exposto apenas um.

Busca-se, através da análise preliminar deste material (mapas e quadros) a compreensão, mesmo que breve, dos padrões e estratégias de produção da MRV Engenharia S/A nas cidades selecionadas. A Figura 3 e o Quadro 1 são referentes aos dados de Presidente Prudente/SP.

**Figura 3.** Empreendimentos produzidos pela MRV em Presidente Prudente (2009-2019)



Fonte: Sítio Eletrônico do Ministério de Desenvolvimento Regional (2020, organizado pela autora).

**Quadro 1.** MRV Engenharia S/A: atuação em Presidente Prudente (2011-2019)<sup>1</sup>

| Empreendimentos                            | Faixa     | Data de assinatura | Número de unidades entregues |
|--|-----------|--------------------|------------------------------|
| 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: Site do Ministério de Desenvolvimento Regional e elaborado pela autora.

<sup>1</sup> Os dados em negrito estão subdivididos em alguns empreendimentos, sendo: Parque Belgica (3), Parque Grécia (2) e Parque Valencia (2), e para fim de cartografia foi exposto apenas 1 ponto para cada.

O município de Presidente Prudente está localizado a oeste do estado de São Paulo e possui de acordo com dados de população estimada pelo IBGE (2020) 230.371 pessoas, sendo considerada como capital regional B pelo REGIC (Regiões de Influência das Cidades) (IBGE, 2020), exercendo influência no estado de São Paulo e estados próximos.

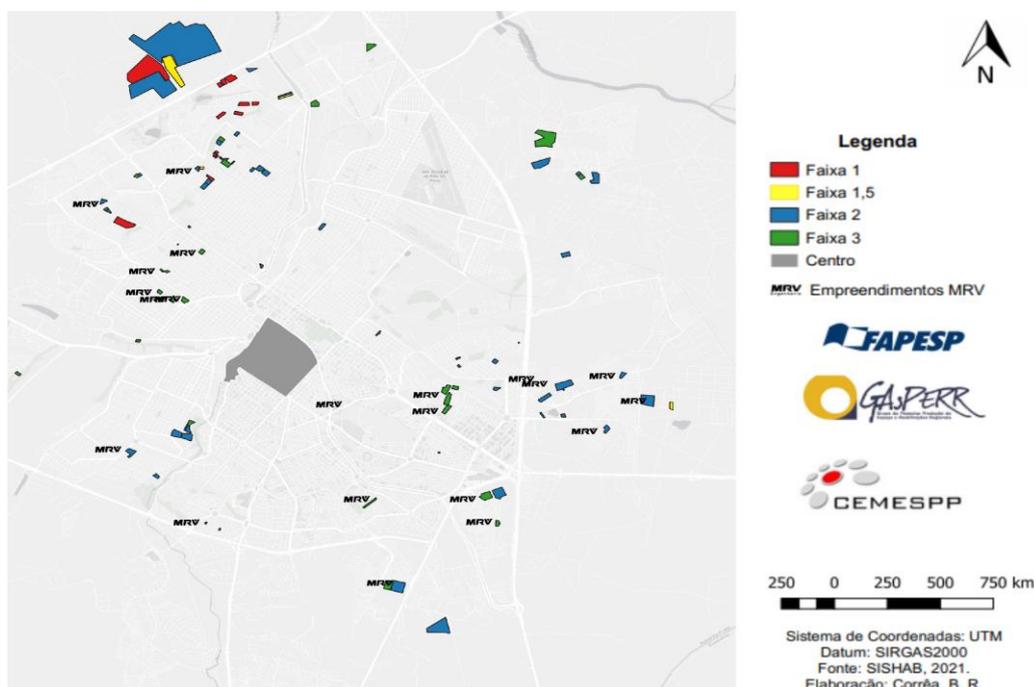
Em relação a atuação da MRV, a incorporadora passa a atuar em Presidente Prudente-SP em 2011 e desde então mantém suas atividades ativas no município. A incorporadora por dois anos direcionou seus empreendimentos para o faixa 2 do Programa Minha Casa Minha Vida. No entanto, em 2013, inicia sua atuação no faixa 3 do programa com o empreendimento “Parque Príncipe Andorra.” Desde 2013, a MRV atua majoritariamente nos faixas 2 e 3 do PMCMV, porém destaca-se em 2018 a construção do “Parque Grécia” destinado ao faixa 1,5.

Os terrenos estão localizados em uma porção da cidade e conformam um arco que anteriormente correspondia a uma área periférica da cidade em certo momento do passado. Supõe-se que o preço da terra nesta área durante os anos de assinatura dos empreendimentos era vantajoso para a MRV. Ademais, o número total de unidades entregues até 2019 chega a 511.

Nota-se também a participação dispersa da empresa na área urbana, com alguns empreendimentos menos afastados do centro e outros com localizações periféricas. Os empreendimentos 1 (Residencial Parque Príncipe de Asturias), 2 (Residencial Parque Príncipe Imperial) e 4 (Parque Bélgica) estão próximos entre si e foram construídos em anos diferentes. Nesta direção, infere-se a questão do banco de terras da incorporadora, baseado na compra terrenos, formação de estoques e, posteriormente, seguindo estratégias econômicas, financeiras e a incorporação das unidades.

Agora, passaremos a análise de Ribeirão Preto/SP. A Figura 4 e o Quadro 2 abaixo são referentes a este município.

**Figura 4.** Empreendimentos produzidos pela MRV em Ribeirão Preto-SP (2009-2019)



**Fonte:** Sítio Eletrônico do Ministério de Desenvolvimento Regional (2020, organizado pela autora em 2021).

**Quadro 2.** MRV Engenharia S/A: atuação em Ribeirão Preto-SP (2009-2017)<sup>2</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                          |

<sup>2</sup> Os dados em negrito estão subdivididos em alguns empreendimentos, sendo: Condomínio Serra da Canastra (2), Residencial Reino da Inglaterra (4) e Imperial MOD (4), e para fim de cartografia foi exposto apenas 1 ponto para cada.

|   |         |            |     |
|---|---------|------------|-----|
| 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, elaborado pela autora em 2021).

No geral, em Ribeirão Preto, os empreendimentos se localizam de maneira dispersa e, ao mesmo tempo concentrada, no setor oeste do município. Boa parte deles estão localizados com uma favorável inserção urbana, contando com oferta de serviços urbanos coletivos e individuais.

Adicionalmente, Ribeirão Preto está localizada ao norte do estado de São Paulo, e apresenta uma população de 711.825 pessoas<sup>3</sup>. Quanto sua classificação pelo REGIC, Ribeirão Preto é considerada como capital regional A, sendo compreendida como uma cidade que apresenta um centro urbano com alta concentração de atividades e de gestão, porém com alcance menor em termos de região de influência se comparado as Metrôpoles (REGIC, 2020).

Ainda de acordo com Silva (2019, p.5), concordamos com a não existência de uma definição do conceito de cidades médias, deste modo, “entendemos como cidades que se caracterizam por desempenhar um papel diferenciado aos da metrópole, com posição específica e de intermediação na rede urbana.”

A partir de 1980, Ribeirão Preto vivenciou mudanças importantes no que diz respeito ao uso e ocupação do espaço urbano e, conseqüentemente, após esse período o município passou por um intenso processo de expansão territorial urbana. Este fator junto a criação de novos eixos comerciais e residenciais favoreceram o mercado imobiliário do local (SILVA, 2019).

Assim, podemos inferir que a produção habitacional em Ribeirão Preto conta com mecanismos importantes do mercado imobiliário local, mecanismos esses que corroboram a espacialização dos empreendimentos produzidos pela MRV no município.

Em síntese, Presidente Prudente e Ribeirão Preto apresentam semelhanças e diferenças no que diz respeito ao modo de atuação da MRV nos municípios, a começar pelas semelhanças: ambos contam com empreendimentos inseridos de modo favorável na área urbana. Cita-se ainda a localização dos demais empreendimentos do PMCMV nas duas cidades, observou-se um padrão de localização semelhante, o qual tanto empreendimentos produzidos pelo PMCMV quanto boa parte dos empreendimentos produzidos pela MRV estão dispostos na periferia menos distante das cidades.

Em contrapartida podemos citar algumas diferenças, sendo elas: Ribeirão Preto possui 4.457 empreendimentos entregues, enquanto Presidente Prudente apenas 511, outro

---

<sup>3</sup> Dado coletado do sítio eletrônico do município, com base no dado de população estimada IBGE 2020.

fator importante está ligado ao fato de que Presidente Prudente possui empreendimentos nas faixas 1,5, 2 e 3 do PMCMV, e por outro lado Ribeirão Preto possui apenas nas faixas 2 e 3. Por fim, uma diferença que deve ser destacada é em relação a complexidade, Ribeirão Preto tem um maior alcance espacial comparado a Presidente Prudente, se tomarmos como base a REGIC e suas classificações em ambos municípios. Visto isso, a complexidade de Ribeirão Preto pode ser um fator mais atrativo para instalações dos empreendimentos.

### Considerações finais

A MRV Engenharia S/A atua seguindo uma lógica industrial em cada cidade, sem considerar as particularidades das diferentes situações geográficas que apresentam distintos papéis e funções na rede urbana e, ainda, distintos portes populacionais.

Tendo em vista que aqui tratamos de cidades inseridas em diferentes estratos na rede urbana nacional<sup>4</sup>, é preciso considerar suas particularidades para compreendermos os padrões estratégicos de produção da MRV.

A localização dos empreendimentos em ambas cidades analisadas, conta com uma favorável inserção urbana, estando tanto em áreas periféricas como próximos ao centro, (re)produzindo desigualdades sociais. Cita-se também o fato de que todos empreendimentos são verticais, reafirmando a existência de um padrão construtivo, estratégia crucial para o êxito produtivo da empresa na escala intraurbana e nacional.

A presença de diferentes padrões espaciais que dependem do porte das cidades, métodos de negociação, preço e localização da terra, entre outros elementos, condicionam a existência de particularidades nas cidades. Assim, a MRV utiliza as mesmas estratégias econômicas e padrões construtivos, porém com práticas de implantação distintas em cada cidade de atuação.

Portanto, compreendemos a existência de uma atuação estratégica da MRV em Presidente Prudente e Ribeirão Preto e destacamos, conforme Barcella (2019), as

---

<sup>4</sup> Presidente Prudente e Ribeirão Preto ocupam posições diferentes na rede urbana, conforme indica REGIC (IBGE,2020).

consequências deste modo de atuação que afetam diretamente na produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias e sobretudo a reprodução de desigualdades sociais.

## Referências

BARCELLA, B. L. A interescalaridade 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.

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. 2020.

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**. 2011. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) - Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

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. Disponível em: <<http://www.mercator.ufc.br/index.php/mercator/article/viewFile/1118/507>>. Acesso em: 13 dez. 2018.

MINISTÉRIO DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Relatório Executivo**. Disponível em: <[http://sishab.mdr.gov.br/novo\\_executivo/filtro](http://sishab.mdr.gov.br/novo_executivo/filtro)>. Acesso em: 15 fev. 2020.

MRV ENGENHARIA. MRV. **A MRV, Institucional**, 2020. Página inicial. Disponível em: <<https://www.mrv.com.br/institucional/pt/a-mrv/historia>>. Acesso em: 5 de fev. 2020.

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

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

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

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

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

SILVA, V. A. B. da. **A Produção da habitação pelo Programa Minha Casa Minha Vida na Cidade de Ribeirão Preto/SP: Agentes e intencionalidades**. In: ENANPEGE, 2019. Disponível em:  
<[http://www.enanpege.ggf.br/2019/resources/anais/8/1562622516\\_ARQUIVO\\_Victoria\\_Batista\\_Enanpege.pdf](http://www.enanpege.ggf.br/2019/resources/anais/8/1562622516_ARQUIVO_Victoria_Batista_Enanpege.pdf)>. Acesso em: 15 out. 2020.