
FINANCEIRIZAÇÃO DA MORADIA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO: LÓGICAS E ESTRATÉGIAS ESPACIAIS DA MRV&CO EM CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ

Leandro Bruno **SANTOS**

Docente do curso de Graduação e Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal Fluminense – UFF. Bolsista Produtividade em Pesquisa do CNPq
E-mail: leandrobruno@id.uff.br
Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-9163-8568>

Adonis Azeredo **SIQUEIRA**

Mestre em Geografia pela Universidade Federal Fluminense – UFF.
E-mail: adonis_siqueira@yahoo.com.br
Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-4655-1783>

*Recebido
Agosto de 2024*

*Aceito
Fevereiro de 2025*

*Publicado
Dezembro de 2025*

Resumo: A partir de 2004, as mudanças nos marcos regulatórios da política habitacional brasileira permitiram que as grandes construtoras e incorporadoras ampliassem seus capitais. O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), de viés mercadológico e com facilitação do acesso ao crédito, fortaleceu os nexos da financeirização com a produção da moradia. Este trabalho visa compreender as lógicas e estratégias espaciais de atuação da MRV&Co na cidade de Campos dos Goytacazes (RJ) entre os anos 2010 e 2022. A metodologia adotada compreendeu a compilação bibliográfica, a coleta de dados secundários, o levantamento e a análise documental, a observação sistemática e a sistematização e análise dos dados. A concentração de terras, os excedentes do petrórentismo e a instalação do Porto do Açu favoreceram expansão do capital financeirizado na produção de moradias em Campos dos Goytacazes. Até o ano de 2020, 5.912 unidades habitacionais foram construídas pela MRV&Co e distribuídas em 13 empreendimentos verticais da linha parque. Os empreendimentos imobiliários foram construídos nos bairros periféricos da cidade, situando-se em locais que permitem acessibilidade às principais vias de circulação, ao centro histórico e a centralidades comerciais e de serviços.

Palavras-chave: Produção do espaço; programa minha casa Minha vida; MRV&Co; Campos dos Goytacazes.

FINANCIALISATION OF HOUSING AND THE PRODUCTION OF SPACE: SPATIAL LOGICS AND STRATEGIES OF MRV&CO IN CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ

Revista Equador (UFPI), Vol. 14, Nº 1, Ano 2025, p. 186-208.

Home: <https://periodicos.ufpi.br/index.php/revistaequador>

ISSN 2317-3491

Abstract: Since 2004, changes in the regulatory frameworks of Brazilian housing policy have allowed large construction and development companies to expand their capital. The Minha Casa Minha Vida Programme (PMCMV), with its market-driven approach and facilitation of credit access, has strengthened the links between financialisation and housing production. This study aims to understand the spatial logics and strategies of MRV&Co's operations in the city of Campos dos Goytacazes (RJ) from 2010 to 2022. The methodology adopted included literature compilation, collection of secondary data, document review and analysis, systematic observation, and data systematisation and analysis. Land concentration, petro-rent surplus, and the establishment of the Porto do Açu have facilitated the expansion of financialised capital in housing production in Campos dos Goytacazes. By 2020, MRV&Co had constructed 5,912 housing units distributed across 13 vertical developments of the park line. These real estate developments were built in the city's peripheral neighbourhoods, located in areas offering accessibility to main thoroughfares, the historic centre, and commercial and service hubs.

Keywords: Environmental Education; Geography; environment. waste.

FINANCIARIZACIÓN DE LA VIVIENDA Y PRODUCCIÓN DEL ESPACIO: LÓGICAS Y ESTRATEGIAS ESPACIALES DE MRV&CO EN CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ

Resumen: Desde el año 2004 los cambios regulatorios de la política de vivienda brasileña han permitido la profundización de la acumulación de los capitales de la industria de la construcción. Como marco importante tenemos El Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) que, con su sesgo de mercado y su mayor facilidad de acceso al crédito, reforzó los vínculos entre la financiarización y la producción de viviendas. Este trabajo pretende comprender las lógicas y estrategias espaciales de MRV&Co en la ciudad de Campos dos Goytacazes (RJ) entre los años de 2010 y 2022. La metodología adoptada incluyó la recopilación bibliográfica, la recogida de datos secundarios, el estudio y análisis documental, la observación sistemática y la sistematización y análisis de datos. La concentración de tierras, los excedentes de la industria petrolera y la instalación del Puerto de Açu favorecieron la expansión del capital financiarizado en la producción de viviendas en Campos dos Goytacazes. Hasta 2020, 5.912 unidades habitacionales habían sido construidas por MRV&Co y distribuidas en 13 emprendimientos verticales de la línea del parque. Esos proyectos fueron construidos en la periferia de la ciudad, en ubicaciones que permiten el acceso a las principales vías de comunicación, al centro histórico y a los ejes comerciales y de servicios.

Palabras clave: Producción del espacio. Programa Minha Casa Minha Vida. MRV&Co. Campos dos Goytacazes.

INTRODUÇÃO

No Brasil, o processo de industrialização tardio e acelerado provocou um crescimento urbano que não foi acompanhado por políticas contundentes no que tange ao planejamento urbano e à habitação (Brito, 2012). O Plano Nacional da Habitação (PNH), no período militar, não atendeu a população pobre - ficando restrito a uma pequena parcela da população - e sua

função acabou sendo desviada para atender os interesses privados, favorecendo as construtoras e a classe média e alta.

As estratégias visando atacar o problema da moradia, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), se assemelham ao período militar, com substancial aumento no volume de capital investido e maior financeirização da habitação, que se torna um meio fundamental para reprodução dos capitais financeiros (Fix, 2009). Assim, a habitação social não foi prioritária nos governos progressistas, pois prevaleceram a lógica capitalista e a geração de lucro. Tanto no governo militar quanto nos governos do Partido dos Trabalhadores (PT), o foco se restringiu a acesso ao crédito e à ampliação do capital portador de juros (Maricato, 2005).

Esse viés pautado na acumulação capitalista é intrinsecamente ligado à ação governamental. Por isso, desde os anos de 1990, há mudanças substanciais na regulação dos mercados, inclusive no mercado imobiliário, para facilitar a circulação de capitais e sua hipermobilidade. Podemos mencionar a implantação da alienação fiduciária, a diminuição de impostos relacionados à habitação, a menor regulação dos capitais e a destinação do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e de linhas de créditos de bancos públicos para facilitar o acesso às moradias. Em contrapartida, as empresas que atuam no segmento imobiliário iniciam, nos anos 2000, um processo de restruturação patrimonial que aumenta o seu capital social com IPO (Oferta Pública Inicial) na bolsa de valores.

A partir de meados dos anos 2000, as empresas aumentaram seus estoques de terrenos (landmark) e promoveram lançamentos de novos empreendimentos como forma de indicar seu crescimento e geração de valor para os acionistas, mas essa ação foi um erro estratégico, pois, apesar da demanda por habitação, eram pequenas as capacidades de acesso a financiamento. Por isso, a lógica subjacente ao desenho e à criação do PMCMV não foi pautada na habitação social, mas na imperiosa necessidade de reproduzir o sistema financeiro por meio da produção do espaço urbano, ou seja, a construção de moradias e o fácil acesso ao crédito com transferência de fundos públicos (via subsídios).

Nesse sentido, uma demanda social foi atendida, mas o Estado, por meio do Ministério das Cidades e da Fazenda, criou mecanismos de circulação do capital com a finalidade de ampliar a acumulação e, a partir da habitação, promover a reprodução ampliada dos capitais. Essa lógica delineada pelo Estado é pautada pela lógica do mercado, de retorno rápido e seguro, com consequências para as populações pobres no que tange ao acesso aos serviços essenciais para a manutenção da vida.

Nossa discussão permeia a atuação do Estado como ator responsável por criar as bases legais para reprodução do capitalismo (Harvey, 2013). Compreendemos a cidade como um produto do capitalismo, de modo que suas transformações, revitalizações e expansão se inserem no movimento de produção do espaço urbano (Carlos, 2007) para garantir a acumulação de capital e permitir a reprodução do capitalismo. Assim, a cidade se transforma em lócus de reprodução para o capital financeiro. Na escala local, a cidade de Campos dos Goytacazes não foge a essa lógica de produção do espaço voltada às necessidades sequiosas do capital financeiro, pois, desde 2005, essa cidade passa por expansão do mercado imobiliário e maior atuação de empresas de capital aberto na produção de moradias.

Este texto tem como objetivo entender a atuação da MRV&CO na cidade de Campos dos Goytacazes, especialmente com relação ao número de unidades e empreendimentos lançados, as lógicas de atuação e estratégias locacionais. A metodologia utilizada incluiu levantamento e leitura bibliográficos sobre temas como produção do espaço, financeirização, grupos econômicos, entre outros. Também foi feita compilação de dados no site da Caixa Econômica Federal (CEF) e nos relatórios da MRVCo, além de trabalho de campo com observação sistemática nos locais de instalação dos empreendimentos imobiliários.

FINANCEIRIZAÇÃO DO CIRCUITO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

Cada vez mais temos as práticas financeiras permeando o cotidiano das pessoas, incluindo o acesso à habitação, dimensão da vida que é capturada pela esfera financeira no seu movimento de reprodução ampliada do capital. Historicamente, a habitação no Brasil foi marcada pela autoconstrução sem uma política habitacional que abrangesse e fosse efetivamente a nível nacional (Rolnik, 2004). É no regime militar (1964 a 1985), com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), Sistema Financeiro de Habitação (SFH), Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE), respectivamente, que o acesso ao crédito imobiliário passa a permear a habitação (Souza; Santos, 2020). Nesse período destaca-se, além do crédito, a atuação estatal nesse mercado (Alvarenga; Reschilian, 2018).

Porém, não podemos dizer que a financeirização se dá apenas pelo crédito porque é um tema muito mais complexo. Sendo um sistema complexo com atuação de múltiplos atores, a financeirização é um processo e modelo de acumulação de capital em que predomina a dimensão financeira em relação à produtiva. Como lógica e reprodução do capital, é o capital-dinheiro na sua forma mais pura que assume o comando das demais instâncias e momentos da

produção. É uma forma de reprodução de capital que não se realiza na esfera da economia real, isto é, na produção de mercadorias materiais e os serviços a ela associados, mas na esfera da economia fictícia, isto é, nos mercados financeiros (Delgadillo, 2021).

O valor gerado na produção e no consumo não escapou da lógica financeira, pois foram criados títulos financeiros que permitiram ao investidor obter uma fatia de rendimentos gerados no âmbito dos negócios imobiliários urbanos sem que esteja ligado diretamente à produção (Paulani, 2009; Sanfelici, 2013). O Estado brasileiro, a partir da década de 1990, implementou medidas que estabeleceram a estrutura legal e institucional para a circulação do capital que rende juros em diferentes atividades, além disso, permitiu a liquidez dos ativos e a segurança jurídica aos investidores e empresas do ramo imobiliário. Conforme salienta Sanfelici (2013), a aprovação de fundos de investimentos imobiliário em 1993, a sanção da lei do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) em 1997 e as isenções fiscais criaram um arcabouço legal que possibilitou a financeirização do circuito imobiliário no Brasil.

Na década de 2000, o Brasil já estava inserido no circuito global do capitalismo financeiro e, portanto, as condições para a produção do espaço urbano dentro de uma dinâmica de produção e reprodução do capitalismo portador de juros já estavam organizadas em um arcabouço regulatório e jurídico (Rufino, 2007). Mesmo com ascensão ao poder do Partido dos Trabalhadores (PT), quando se tem a construção da política habitacional inspirada no Projeto Moradia — formulado no Instituto Cidadania, em 2000 - (Alvarenga; Reschilian, 2018; Ministério Das Cidades, 2010), o acesso à moradia é realizado, em grande parte, via mercado privado por meio de financiamentos imobiliários.

No ano de 2006, grandes incorporadoras - Cyrela, PDG e MRV&CO - ampliaram sua atuação na produção imobiliária e seu reescalonamento pelo território nacional com base no levantamento de capital na bolsa de valores, estabelecendo vínculo com o mercado de capitais e configurando o poder crescente das finanças sobre a produção de imóveis comerciais e residenciais (Bonduki, 2008; Sanfelici, 2013) e bancos de terras para valorização. Não obstante, a crise econômica que atingiu os Estados Unidos – também conhecida como crise das hipotecas – e depois se disseminou para os demais países desenvolvidos repercutiu diretamente sobre os mercados financeiros, afetando as incorporadoras brasileiras com capitais em bolsa.

Dante da crise econômica e sob forte influência das grandes incorporadoras, sequiosas por recuperar seu valor de mercado e edificar as terras, o governo instituiu em 2009 o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), com base em um Sistema Nacional de Habitação (SNH) focado no mercado. A produção e o acesso à moradia, portanto, seriam realizados por meio do

financiamento via setor privado (Alvarenga; Reschilian, 2018). O programa MCMV teve um viés financeiro que visou proporcionar lucro aos investidores do setor imobiliário e as construtoras. Nesse sentido, o Estado (do ponto de vista normativo e financeiro) garantiu o acesso dos grandes grupos ao mercado da habitação a partir da lógica de maximização dos lucros.

Nesta mesma década, assistimos ao boom imobiliário no Brasil que propiciaria o deslocamento de grandes capitais da esfera financeira para a esfera produtiva via incorporadoras com capital aberto na bolsa de valores. Em momentos de auge econômico há mais investimentos em capital fixo sobre o território, enquanto nas fases de colapso há o recolhimento dos excedentes do trabalho exercido sobre as instalações e propriedades, em direção ao andar superior, no qual se concentra o capital (Pessanha, 2019). Nesse sentido, principalmente nos momentos de ápice, a cidade assume um papel importante, uma vez que nela produz não somente as condições necessárias para a acumulação do capital, mas ela própria reproduz diretamente o capital por meio da produção do espaço urbano (Corrêa 2000; Carlos, 2005).

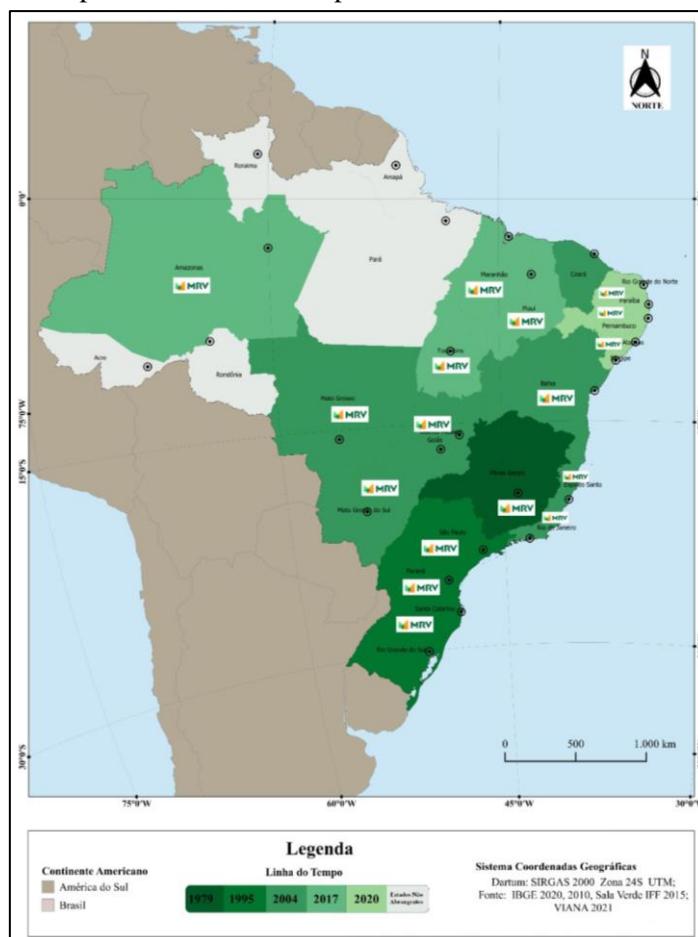
No processo de expansão do capital financeiro através da produção do espaço, verificamos uma tênue separação entre esfera pública e privada, mas, na prática, a esfera privada absorve a esfera pública, uma vez que a financeirização apresenta capilaridade por todas as esferas políticas, sociais e do cotidiano (Fatorelli, 2018). A cidade passa ter importância na liquidez, produção, investimento e circulação de capitais portadores de juros, na medida em que a própria reconstrução, revitalização e expansão das cidades pelos capitais financeiros a torna uma mercadoria necessária para a reprodução do capital financeiro (Rizek; Amore; Camargo, 2015).

A partir de 2005, a cidade de Campos dos Goytacazes passa por expansão do mercado imobiliário e maior atuação de empresas de capital aberto na produção de moradias. A cidade conhece também um novo ciclo econômico ligado ao petróleo e à instalação do Super Porto do Açu no município vizinho de São João da Barra. Esses processos, associados à histórica concentração fundiária, levaram ao incremento do valor da terra e ao aumento da demanda por moradias com preços mais acessíveis (Gomes Filho, 2017). Esses fatores tornaram a cidade de Campos dos Goytacazes atrativa para os investimentos imobiliários da corporação MRV&CO.

ORIGEM, EXPANSÃO E CONSOLIDAÇÃO DA MRV&CO

A MRV Engenharia foi fundada em 1979 na cidade de Belo Horizonte pelos sócios Rubens Menin Teixeira, Mario Lúcio Menin e a Vega engenharia LTDA. O nome da companhia passou por um processo de remodelação mercadológica e é denominada, atualmente, de MRV&Co. A Figura 1 mostra a expansão geográfica da MRV&Co pelo território brasileiro.

Figura 1 - Expansão da MRV&Co pelo território brasileiro de 1979 a 2020



Fonte: IBGE (2020, 2010); Dados da pesquisa (2023).

Entre 1979 e 1995, a MRV concentrou sua operação no Estado de Minas Gerais e, desde então, expandiu-se para a região Sul e o Estado de São Paulo. A maior expansão geográfica da companhia se deu a partir do ano de 2004, no limiar do processo de abertura de capital na bolsa de valores em 2007. Antes de abrir o capital, a empresa investiu pesadamente no *landmark* visando construir uma imagem positiva aos investidores, exibindo um aumento da concentração do banco de terras para produção futura de empreendimentos imobiliários nos lugares com incremento da demanda por moradia (Corrêa; Barros, 2001).

Atualmente, possui atuação e unidades habitacionais vendidas em 21 Estados mais o Distrito Federal e em 145 cidades no Brasil. Conforme pontuam Corrêa; Barros (2001), essa

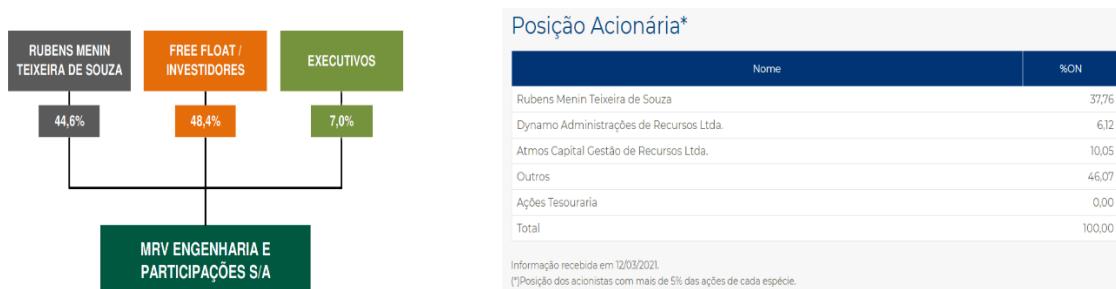
expansão econômica e também geográfica se enquadra numa estratégia de reescalonamento da MRV, que salta de uma atuação estadual restrita e avança sob o território nacional. Esse alargamento dos contextos da empresa (Santos, 1996) teve influência direta de fatores estruturais e conjunturais, como as mudanças no cenário econômico nacional, a redefinição do papel do Estado e a financeirização tanto da corporação como da habitação.

Os movimentos da MRV&CO no que tange à expansão da operação, reestruturação societária e IPO na bolsa de valores antes do PMCMV devem ser vistos como direcionados e bem planejados com relações estreitas com a ação estatal. A abertura de capital e a implementação de uma política habitacional subsidiada com fundos públicos foram fundamentais para a expansão geográfica e sua consolidação no setor de incorporação imobiliária (Corrêa; Barros, 2001). Os saltos escalares e a maior capilaridade pelo território se devem, portanto, em grande medida às políticas habitacionais e aos nexos mais estreitos com o capital financeiro.

A primeira etapa do processo de reestruturação da MRV ocorreu em 2006 a partir de três situações: 1º a saída de Mário Lúcio Pinheiro Menin, um sócio fundador do Grupo MRV; 2º a separação das operações de incorporação imobiliária e construção de Unidades, que passaram a ser realizadas exclusivamente pela MRV Empreendimentos e pela MRV Construções; e 3º a simplificação da estrutura societária do Grupo, com a constituição da Companhia, que passou a controlar a MRV Empreendimentos e a MRV Construções.

Já em 2007 ocorreram outras mudanças na companhia como o ingresso da Autonomy que, por meio da Gryfindor, subscreveu 15.675.546 novas ações (16,7% do capital social da MRV) por R\$ 160 milhões. A última etapa do processo de reestruturação foi a consolidação da Companhia como sociedade operacional do Grupo MRV, mediante a incorporação da Gryfindor, da MRV Empreendimentos e da MRV Construções. A Figura 2 apresenta o quadro comparativo societário de 2008 e 2020.

Figura 2 - Estrutura societária da MRV Engenharia 2008 e 2020



Fonte: MRV (2022).

A Figura 2 mostra as alterações no quadro societário entre os anos de 2008 e 2020. Nota-se que 46,07% das ações estão nas mãos de outros que são 838 investidores institucionais, 1.004 pessoas jurídicas e 43.732 pessoas físicas. Nesse mesmo período, a MRV lançou o projeto “MRV 40 mil”, pela qual se pretendia alcançar 40 mil unidades construídas por ano”, refletindo a potência da maior capitalização e dos nexos financeiros nas estratégias de reprodução dessa corporação.

Os nexos financeiros não se restringem à abertura de capital, na medida em que a CEF tem papel importante no sentido de disponibilizar recursos para as incorporadoras e também de abrir linha de créditos para os consumidores. Com a intenção de facilitar a liberação dos financiamento, a CEF e a MRV assinaram o protocolo de intenções assinaram protocolo de intenções. A Figura 3 traça o histórico de fundação, reestruturação societária e início das atividades na cidade de Campos dos Goytacazes em 2010.

Figura 3 - Linha do tempo dos lançamentos da MRV&CO em Campos dos Goytacazes



Fonte: MRV (2022).

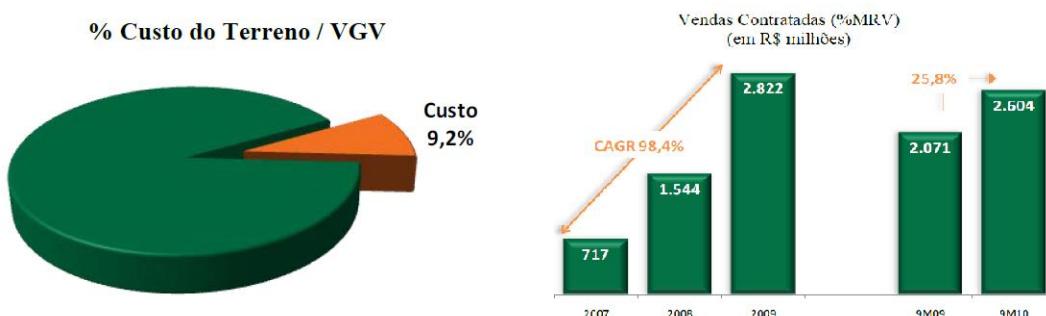
A MRV realiza as atividades de incorporação e construção imobiliária. Suas atividades são divididas em cinco etapas: 1º identificação, avaliação e aquisição de terrenos; 2º obtenção de licenças, autorizações e aprovações governamentais; 3º construção; 4º vendas e marketing; e 5º financiamento e prestação de outros serviços aos clientes. Cabe ressaltar que a primeira etapa está no bojo da extração da renda fundiária (Sposito, 1990). Entre as estratégias na aquisição de terrenos, as permutas e pagamentos a prazo são as mais utilizadas pela empresa.

Conforme comunicado ao Mercado realizado em 2015, a MRV Engenharia informa que: “A Companhia tem aproveitado as boas condições de mercado para aquisição de terrenos para expandir seu banco de terrenos. No 2T15, 85% dos terrenos adquiridos foram através de

permuta ou com pagamento parcelado após o alvará. Em 2007, esse percentual estava entre 40 a 60%”. Nos terrenos adquiridos por meio de permuta física por unidades, a metodologia contábil aplicada é a seguinte: 1º o VGV é reduzido proporcionalmente ao valor da permuta; 2º o custo de aquisição do terreno é considerado como zero; e, 3º o custo da construção das unidades permutadas é distribuído para as demais unidades.

A Figura 4 demonstra que o custo com terrenos em 2008 era de 9,2% em relação ao total de receitas possíveis e, entre 2007 e 2009, as vendas contratadas subiram 98,4%. Podemos observar que a ação estatal foi fundamental para ampliação da MRV Engenharia.

Figura 4 - Custo dos terrenos e vendas contratadas da MRV&Co



Fonte: Prospecto MRV (2023).

A empresa tinha uma linha diversificada de produtos: Linha Parque (área útil de 40 a 55 m² e preço de venda de aproximadamente R\$77,0 mil por Unidade); Linha Spazio (área útil de 42 a 70 m² e preço de venda entre R\$70,0 mil e R\$140,0 mil por Unidade); e Linha Village (área útil de 70 a 120 m² e preço de venda por Unidade entre R\$100,0 mil e R\$220,0 mil). No ano de 2017, com o lançamento de outras linhas de produtos e a estratégia de reposicionamento de marca, as linhas “Parque, Spazzio e Vilagge” deixaram de ser comercializadas.

A MRV&Co divide seus produtos por segmentos: locação, loteamentos, incorporação imobiliária média renda e incorporação imobiliária econômica. Na sequência, temos o segmento de atuação, empresa responsável e a faixa de renda: Locação: Luggo no Brasil e AHS no Estados Unidos da América (EUA) com faixa salarial entre 4 a 11 salários mínimos; Loteamentos: Urba, com faixa salarial entre 2 a 7 salários mínimos; Incorporação imobiliária média renda: Sensia incorporadora, linha Class de 5 a 11 salários mínimos; e Incorporação imobiliária econômica: linhas Essencial, Eco, Bio e Garden. Na Figura 5 é apresentada a estrutura da MRV&Co, sua forma de financiamento (*funding*), o segmento e as empresas que executam.

Figura 5 - Estrutura da MRV&Co, 2020



Fonte: MRV (2022).

Reforçando seu processo de financeirização, a MRV&Co diversifica suas opções de financiamento por meio de Fundos Imobiliários no Brasil (FII's) e Fundos Imobiliários nos EUA (REITS) para o segmento de locação (Luggo e AHS), FGTS para produtos destinado à Casa Verde e Amarela (antigo PMCMV) e SBPE para os produtos fora do programa Casa Verde e Amarela. O financiamento por meio do Equity se dá com as ações negociadas na bolsa de valores. Além disso, utiliza subsídio do Governo Federal de acordo com a faixa de renda.

A ATUAÇÃO DA MRV&CO EM CAMPOS DOS GOYTACAZES

Campos dos Goytacazes conhecia, no ano de 2010, um novo ciclo econômico ligado ao petrórentismo (municípios que possuem o direito de receber *royalties* e participações especiais da atividade de exploração e produção de petróleo e gás natural) e à instalação do Super Porto do Açu no município vizinho de São João da Barra (Barral Neto; Silva Neto, 2006). Esses processos, associados à histórica concentração fundiária, levaram ao incremento do valor da terra, ao aumento da demanda por moradias com preços mais acessíveis e a produção de espaço de forma desigual (Claudio; Santos, 2019). Todos esses fatores combinados tornaram a cidade de Campos dos Goytacazes atrativa na estratégia de expansão territorial da MRV&Co.

A produção do espaço na cidade de Campos dos Goytacazes é permeada pela conversão das terras rurais em urbanas, atuação dos agentes fundiários, promotores locais, governos locais, programa habitacional na esfera Federal (PMCMV) e grupos imobiliários com elevado capital e com ações negociadas na bolsa de valores. Essa conversão de terras representa, para os proprietários fundiários e promotores imobiliários, a possibilidade de desenvolver projetos

de loteamentos e de auferir lucros maiores sobre o parcelamento e, para a municipalidade, a oportunidade de aumentar a arrecadação com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) (Zachi, 2012).

Os processos de conversão de terras rurais em urbanas e a mudança na base produtiva a partir do novo ciclo econômico propiciado pela exploração de petróleo e gás natural trouxe um dinamismo econômico que possibilitou o avanço de projetos imobiliários, sobretudo a produção de condomínios residenciais verticais (Freitas, 2001) de alto padrão nas áreas mais valorizadas e centrais da cidade, além de imóveis de baixo padrão nas áreas mais periféricas. Vale destacar que o poder público municipal e o setor privado direcionaram historicamente maiores investimentos na área central da cidade, o que ocasionou uma maior valorização do solo nessa área (Gomes, 2015).

A cidade de Campos dos Goytacazes conhece, nos dias atuais, um processo de expansão para as suas periferias nas terras que antes eram rurais. Com a aberturas de novas vias de circulação, sobretudo a Avenida Artur Bernardes que liga a BR-101 até a Avenida Alberto Lamego, criou-se um novo eixo de expansão em direção aos seguintes bairros: Alphaphille I e II, Flaboyant, Jokey Club, Novo Jokey e Santo Antônio e, em menor grau, na Pecuária e no distrito de Guarus - ao longo da Avenida Senador José Carlos Pereira Pinto (Batista; Santos, 2018).

Os condomínios verticais produzidos pela MRV&CO têm sido instalados, em sua maioria, nesse eixo de expansão no sentido dos bairros Jokey Club e Novo Jokey. A atuação da MRV&Co na cidade teve início em 2010 com o lançamento do “Parque Guarani”, no bairro Jockey Club, onde foram entregues 448 unidades habitacionais. Desde então, já são 13 empreendimentos, todos eles da linha Parque, além de 2 empreendimentos da Urbamais e 5 terrenos em estoque. Atualmente são 5.392 unidades construídas pela MRV&Co (Tabela 1) e 2 loteamentos entregues pela Urbamais (Tabela 2).

As unidades habitacionais da MRV&Co possuem tamanho de 41m² com ou sem terreno no térreo com custo médio de R\$ 133.000,00, valores praticados em 2021. Os loteamentos da Urbamais possuem tamanhos que variam de 160m² até 213 m² com custo médio de R\$60.000,00 o terreno padrão e R\$85.000,00 terrenos de esquina, valores praticados em 2021.

Tabela 1 - Condomínios da MRV&Co em Campos dos Goytacazes

Nº	Empreendimento	Unidades	Lançamentos	Local
1	Parque Guarani	448	2010	Jockey
2	Parque Goytacazes	384	2011	Jockey
3	Parque Cassis	384	2011	Varanda do Visconde
4	Parque Âmbar	448	2013	Parque Rodoviário
5	Parque Ônix	416	2013	Parque Rodoviário
6	Parque Água Marinha	448	2014	Parque Rodoviário
7	Parque Guaudi	480	2015	Jockey
8	Parque Gaia	448	2015	Jockey
9	Parque Marajó	356	2016	Pecuária
10	Parque Abrólhos	356	2017	Pecuária
11	Parque Jardim Figueiras	276	2017	Guarus - Calabouço
12	Parque Jardim das Acácias	468	2018	Guarus - Calabouço
13	Alameda dos Coqueiros	480	2021	Jockey
Total		5392		

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

Tabela 2 - Loteamentos da Urbamais em Campos dos Goytacazes

Nº	Empreendimento	Unidades	Vendidos	Local
1	Bem Viver Campos	1407	1172	Região de Donana
2	Jardins de Campos	469	467	Região de Guarus
Total		1876	1639	

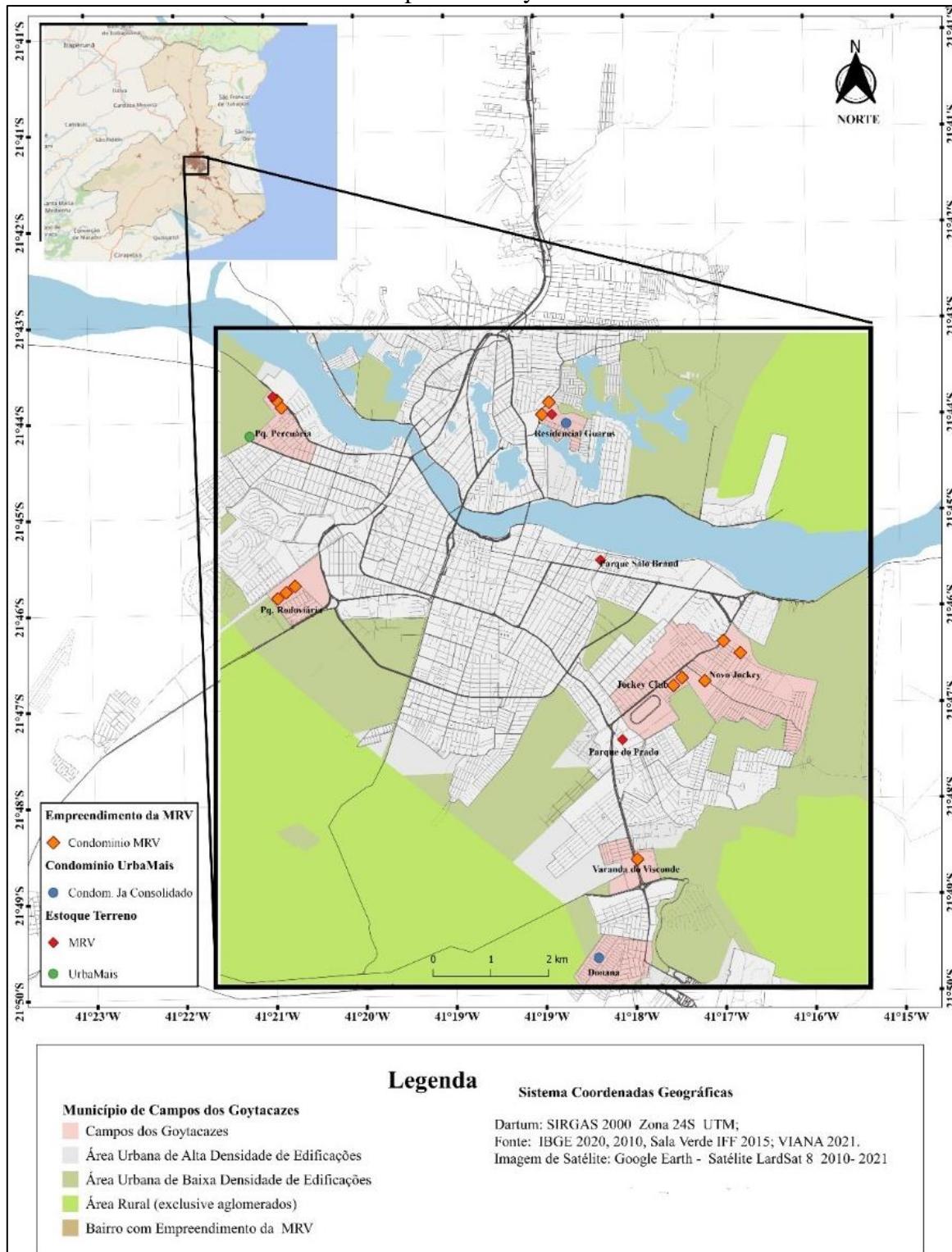
Fonte: Dados da pesquisa (2023).

A MRV&CO tem como estratégia a compra de estoques de terrenos para iniciar um empreendimento, criando uma reorganização do espaço ou área pretendida através da construção de praças, rede de esgoto, asfaltamento de vias e demais ações. Essas não prescindem do apoio do poder público municipal, que atua valorizando seus empreendimentos. Por isso, os estoques de terrenos estão próximos aos condomínios já entregues pela empresa (Figura 6). Nesse sentido, a posse da terra se torna fator fundamental, além de ser critério de avaliação junto ao mercado financeiro e geração de valor especulativo com potencial para gerar lucros futuros.

Quanto à localização dos bancos de terrenos, destaca-se o terreno de aproximadamente 16.000 m² que fica em uma área alta densidade, próximo à Avenida Alberto Lamego e ao centro da cidade. Quanto aos outros 3 terrenos, temos: 1 na rua do Beco, próximo ao bairro do Jockey e MRV Parque Guarani e Alameda dos Coqueiros; 1 na avenida XV de Novembro, ao lado do MRV Parque Abrolhos na Pecuária; e 1 na Estrada Santa Rosa em Guarus, ao lado do MRV Parque das Figueiras. Já a Urbamais possui 1 terreno no final da Avenida São Fidélis, na Pecuária, perto dos condomínios da MRV&Co Parque Marajó e Parque Abrolhos. Todos os

terrenos se situam nas imediações de empreendimentos lançados pela MRV&Co, denotando a estratégia de valorização futura após o lançamento e entrega das unidades.

Figura 6 – Mapa de localização dos condomínios e estoques de terrenos da MRV&Co em Campos dos Goytacazes



Fonte: IBGE (2010, 2020). Organização: Dados da pesquisa (2023).

As áreas de expansão dos empreendimentos estão em uma faixa de transição entre o limite da área de alta densidade e o início da de baixa densidade e próximas a grandes espaços vazios. Os 13 condomínios foram construídos nas extremidades do Parque Pecuária, Parque Rodoviário, Parque Jockey Club, Parque Varanda do Visconde e Parque Barão do Rio Branco (região de Guarus), enquanto os 2 loteamentos da Urbamais foram construídos na extremidade de Donana e Parque Barão do Rio Branco (região de Guarus). Essa observação é válida para os estoques de terrenos das duas empresas. A Figura 7 apresenta o antes e depois dos empreendimentos Reserva dos Cristais: Água Marinha, Ambar e Ônix no Parque Rodoviário.

Figura 7 – Fotografias mostrando melhorias no entorno dos empreendimentos - Reserva dos Cristais



Fonte: MRV (2021).

Os condomínios construídos no Parque Jockey Club, Parque Rodoviário e Parque Barão do Rio Branco (região de Guarus) estavam situados nas extremidades desses bairros, por isso, antes do início das obras, as áreas não dispunham de infraestrutura como praças, ruas asfaltadas, sistema de esgoto, coleta de lixo, escolas e comércios. Como lógica de valorização do empreendimento e dos futuros projetos, realiza-se um processo de implantação de infraestrutura como arruamentos, praça, sistema de esgoto, coleta de lixo e um projeto paisagístico com a plantação de árvores e a construção de jardins. Esse processo se dá com participação do poder público local, que atua de forma desigual no espaço urbano no sentido de facilitar a reprodução capitalista valorizando determinadas áreas em detrimento de outras.

Assim, com o espaço produzido, a infraestrutura realizada e entrega das unidades habitacionais ocorre, na sequência, um processo de desenvolvimento de comércios e serviços e um processo de adensamento e valorização imobiliária. Após entrega do primeiro empreendimento, a empresa faz o segundo lançamento com o preço do imóvel maior e depois

faz o terceiro lançamento, sempre na mesma lógica. Por meio dessa estratégia, amplifica os lucros obtidos com o empreendimento, considerando que a permuta com os proprietários fundiários (troca dos terrenos por um número preestabelecidos de unidades habitacionais) é realizada com base em valores anteriores ao atual.

O primeiro bairro em que se identifica essa estratégia é o Jockey Club, possuindo 4 empreendimentos já consolidados, 1 empreendimento lançado que está à venda e 1 terreno em estoque na rua do Beco, próximo ao bairro Penha. Entre o ano de 2010 e 2015, foram 1.760 unidades habitacionais construídas e outras 480 unidades do empreendimento Alameda dos Coqueiros - lançado em 2021 – ainda à venda. A principal via é a Avenida Presidente Kenedy, que conecta as avenidas 28 de Março e Av. Alberto Lamego, sendo que estas últimas ligam o centro da cidade à BR-356 em direção ao município de São João da Barra.

Outro bairro é o Parque Rodoviário, localizado na entrada Sul da cidade, com 3 empreendimentos já consolidados. Entre os anos de 2013 e 2014, foram 1.212 unidades habitacionais construídas. A principal via é a BR-101 sentido Rio-Vitória que se conecta à avenida Nilo Peçanha, por meio da qual se acessa o centro da cidade, além da rodoviária interestadual Shopping Estrada. Há apenas uma rua que dá acesso ao condomínio e, por ser vizinho a grandes áreas vazias, foram construídas cercas vivas que impedem a observação do entorno (Figura 8).

Figura 8 – Cartaz publicitário e fotografia mostrando o entorno da Reserva dos Cristais - Parque Rodoviário



Fonte: MRV (2023).

Outro bairro com mudanças socioespaciais é o Parque Barão do Rio Branco, na porção de Guarus, com 2 condomínios já consolidados, 1 terreno em estoque e 1 loteamento da Urbamais. Entre o ano de 2017 e 2018, foram 744 unidades habitacionais construídas pela

MRV&Co e 469 terrenos loteados pela Urbamais. A principal via é a Avenida José Carlos Pereira Pinto que liga à BR-101 ao Centro da Cidade. Nessa avenida, verifica-se a formação de uma centralidade com abertura do Banco Sicoob, farmácias, Shopping Plaza com supermercados e diversas lojas (Batista; Santos, 2018). Essa porção da cidade recebeu, além da MRV&Co, 2 empreendimentos de casas, sendo o Morar Feliz - casas populares da prefeitura - e o condomínio Terra Nova (construído pela RodoBens).

No que se refere à estrutura comercialização e aparência dos imóveis produzidos, temos o predomínio dos empreendimentos verticais, que se constituem em condomínios fechados por muros, com ruas internas, conceitos paisagísticos bem definidos, como arborização, jardins ou pequenas praças em seu entorno, espaços de uso privativo dos moradores como piscina, churrasqueiras, salão de festa, quadra de esportes, financiados e subsidiados pelo PMCMV/Casa Verde e Amarela (Figura 9).

Figura 9 – Fotografias mostrando a área interna dos condomínios da MRV&Co



Fonte: MRV Engenharia. Disponível em:

<http://www.mrv.com.br/imoveis/apartamentos/riodejaneiro/campodsgoytacazes/parquerodoviario/reservadoscristaais-parqueambar>. Acessado em ago 2021.

Quanto aos estoques de terrenos, a MRV&Co possui 4 terrenos e a Urbamais 1 terreno sem previsão de lançamentos. A Urbamais, empresa do grupo com foco em loteamentos, possui 2 empreendimentos já consolidados e um terreno em estoque. Os empreendimentos são denominados como “Complexos”, o que demonstra uma lógica de valorização das áreas, pois a empresa adquire um conjunto de terrenos, geralmente três, inicia a construção de um empreendimento, remodela e produz uma nova espacialidade com o objetivo de valorizar os outros projetos que ainda não foram lançados.

A localização dos empreendimentos e a estratégia de marketing usada pela empresa apela para a acessibilidade ao centro da cidade e às centralidades de comércio e serviços, considerando a localização em avenidas e eixos de grande circulação. Os condomínios estão localizados na borda dos bairros, mas próximos das principais avenidas que os ligam ao centro da cidade e aos bairros próximos. Também estão próximos a comércios, escolas, hospitais e bancos. Embora se valorize a localização dos empreendimentos por meio de propagandas,

alguns deles não refletem o que é divulgado. São os casos, por exemplo, do Parque Cassis no bairro Varanda do Visconde, do Parque Rodoviário e dos condomínios Reservas das Ilhas (bairro Pecuária), que sofrem com alguns problemas como a falta de acesso a transporte público e comércios (açougue, farmácia, padaria). Não obstante, cabe frisar que, para os moradores que possuem veículos automotores próprios, os deslocamentos se tornam mais fáceis.

A produção do espaço ao redor de todo empreendimento se insere em duas lógicas: A primeira é a valorização do local, mesmo sendo nas extremidades da cidade, busca-se a valorização das unidades habitacionais com o fim de aumentar os lucros (a unidade mais barata é a partir de R\$ 133.000,00). A segunda é a proximidade em relação às grandes vias de circulação da cidade e a urbanização do entorno com obras paisagísticas. Todos os blocos têm quatro andares, cada andar tem oito apartamentos, com metragem que varia de 41,00m² a 53,04m² de 1 a 2 quartos com ou sem suíte, sendo que alguns apartamentos do térreo podem ter uma área privativa.

Os bairros construídos nos moldes de condomínio fechado na periferia têm a intenção de proporcionar aos moradores benefícios como segurança e lazer em relação dos moradores ao seu redor. Assim, por meio da propaganda, a MRV&Co destaca que, morando nesses condomínios, os proprietários terão subsídios do governo federal, financiamento facilitado, segurança, acesso privilegiado ao centro da cidade, escolas, bancos e hospitais, lazer e conforto dentro dos empreendimentos (Figuras 10 e 11), reforçando as práticas de segregação socioespacial e diferenciando os grupos que vivem nesses locais. Outro ponto importante é que os condomínios estão na zona de expansão da malha urbana da cidade de Campos dos Goytacazes.

Figura 10 - Encarte de divulgação do Parque Gaia e suas facilidades



Fonte: MRV&Co (2021).

Figura 11 - Encarte de divulgação do Jardim das Acácas e suas facilidades



Fonte: MRV&Co (2021).

O perfil de empreendimento, característico da MRV&Co, é copiado para os outros “bairros planejados” que foram lançados posteriormente. Esse modelo de condomínio com viés ligado ao ideário burguês de moradia privativa é amplamente absorvido pelos compradores. Na cidade de Campos dos Goytacazes, a MRV&Co tem como plataforma habitacional os empreendimentos verticais com unidades habitacionais, venda de terrenos, venda de casas e conjugação entre a venda do terreno e a construção de casas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados alcançados demonstram que, para a reprodução do sistema capitalista, a produção do espaço é condição fundamental. O processo de urbanização brasileira acelerado contribuiu para uma concentração de pessoas nos espaços urbanos, acarretando consequências socioespaciais marcantes na paisagem, especialmente no que tange à moradia. As ações do Estado, em termos de melhorias sociais, não foram contundentes, relegando a habitação para os mais pobres à autoconstrução ou ocupação de áreas precárias. Esse cenário corroborou para lançamento de programas habitacionais nos anos 2000, porém a ideologia que o déficit habitacional (Fundação João Pinheiro, 2018) poderia ser superado pela inclusão da habitação como mercadoria trouxe consequências para as famílias de baixa renda.

Nas últimas três décadas, a ascensão desse processo de financeirização da economia se disseminou por todas as atividades, principalmente na habitação, que é tratada como mercadoria, não importando sua dimensão social. Por isso, o que se vê é um processo de expansão imobiliária antes da implementação do PMCMV, porém, quando este foi lançado,

houve uma explosão de empreendimentos imobiliários. No bojo das políticas, incluindo o PMCMV, é preciso observar as redes de relações de poder, pois sem elas não é possível identificar o Estado, as empresas (construtoras, bancos, imobiliárias etc.) e os agentes fundiários. Nesse sentido é primordial reforçar as lutas sociais e buscar melhorias por meio do processo político.

A atuação do Estado está permeada por relações de poder e suas ações refletem essas relações. Assim, o modelo mercadológico da habitação pautado no acesso ao crédito contribui para expansão das empresas, produção de mais-valia e financeirização da economia. Entre as consequências, temos as ações das empresas no sentido de buscar terrenos baratos e distantes e produzir unidades habitacionais em massa com tamanhos reduzidos, além do endividamento da população. Há uma extração de riqueza e acumulação na esfera financeira, tendo o Estado como ator que proporciona a reprodução do capitalismo financeiro em detrimento da melhorias substanciais na habitação.

Entende-se que a produção da moradia sob a ótica da acumulação ampliada e das relações de poder entre os agentes produtores do espaço, com a construção de unidades habitacionais verticalizadas, padronizadas e de tamanhos reduzidos, situadas nas áreas periféricas e com pouca presença de equipamentos urbanos, reforça a desigualdade socioespacial. A expansão dos empreendimentos segue em direção a áreas periféricas onde o terreno é mais barato, assim, podemos compreender que os proprietários fundiários têm papel importante no que tange às áreas de expansão

Na cidade de Campos dos Goytacazes, nos primeiros anos deste século, a MRV&Co se tornou um importante agente na produção do espaço urbano, juntamente com os proprietários fundiários. Parte das aquisições de terrenos feitas por essa empresa está ligada a permutas ou pagamentos a prazo após a construção dos empreendimentos, situação na qual os proprietários fundiários assumem os riscos dos empreendimentos imobiliários. Trata-se de uma estratégia da MRV&Co de reduzir o comprometimento com capital fixo e, ao mesmo tempo, de compartilhar os riscos e contornar o grande poder exercido pelos proprietários fundiários na cidade.

A MRV&Co tem sua área de atuação limitada às relações sociais com os agentes fundiários, sendo assim, sua área de atuação fica limitada às franjas periféricas da cidade. Por isso, as localizações dos terrenos são próximas aos vazios urbanos. Os produtos imobiliários ofertados em Campos dos Goytacazes são os chamados “Parques”, construções padronizadas feitas para pessoas de baixa renda, com rendimento entre 2 e 6 salários mínimos, indo ao encontro da necessidade de áreas mais baratas e permutadas. A opção pela implantação dos

empreendimentos nas proximidades dos eixos de circulação mostra, ao mesmo tempo, a seletividade espacial e também a estratégia de valorização dos imóveis com o apelo à acessibilidade.

Por fim, é essencial a realização de pesquisas que procurem compreender as intencionalidades por trás das políticas públicas que são implementadas por atores econômicos, tendo o Estado como uma unidade, mesmo que contraditória. Ao falar em unidade entre capital produtivo, capital financeiro e Estado, pretende-se aqui expressar que essa unidade é paradoxal, visto que tem por finalidade a reprodução capitalista tendo a população como consumidora de produtos imobiliários.

REFERÊNCIAS

ALVARENGA, Daniela das Neves; RESCHILIAN, Paulo Romano. Financeirização da moradia e segregação socioespacial: Minha Casa, Minha Vida em São José dos Campos, Taubaté e Jacareí/SP. **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, Curitiba, v. 10, n. 3, p. 473-484, Set/dez. 2018.

BARRAL NETO, Jaime; SILVA NETO, Romeu. Reestruturação produtiva e interiorização econômica: uma nova dinâmica para a Região Norte Fluminense. In. ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS, 15, 2206. **Anais** [...]. Caxambu: ABEP, 2006.

BATISTA, Henrique Ferreira; SANTOS, Leandro Bruno. Campos dos Goytacazes: de uma cidade mononucleada à muito(poli)centralidade. **Brazilian Geographical Journal: Geosciences and Humanities research medium**, Ituiutaba, v. 9, n. 2, p. 04-24, Jul/Dez. 2018.

BONDUKI, Nabil. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, n.1, p. 70–104, Jan/Dez. 2008.

BRASIL, Ministério da Economia. **Relatório mensal da dívida pública federal**. Brasília, 2020.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Secretaria Nacional de Habitação**. Avanços e Desafios: Política Nacional de Habitação. Brasília, 2010.

BRITO, Fausto. **A dinâmica do processo de urbanização no Brasil, 1940-2010**. Belo Horizonte: UFMG/CEDEPLAR, 2012.

CARLOS, Ana Fani. A reprodução da cidade como "negócio". In. FANI, Ana.; CARRERAS, C. (org.). **Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole**. 1. ed. São Paulo: Contexto, 2005.

CARLOS, Ana Fani. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. 1. ed. São Paulo: FFLCH, 2007.

CLAUDIO, Glaucia de Oliveira; SANTOS, Leandro Bruno. Os espaços da exclusão social na cidade de Campos dos Goytacazes - RJ. **Revista Cerrados (UNIMONTES)**, [S. l.], v. 17, p. 66-95, 2019.

CORRÊA, Bruna Ribeiro; BARROS, Samarane Fonseca de Souza. Trajetórias econômicas e espaciais do grupo MRV: reescalonamento e produção do espaço. **Sociedade e Território**, Natal, v. 33, n. 3, p. 7–25, Set/Dez. de 2021.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Região e organização espacial**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

DELGADILLO, Víctor. Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. **Revista INVI**, Cidade do México, v. 36, n. 103, p. 1-18, mai/ago. 2021.

FATORELLI, Maria Lúcia. **Os números da dívida**. Auditoria cidadã da dívida, 2018.

FIX, Mariana. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. In: **Correio da Cidadania**, 2009. Disponível em: http://www.correiodacidadania.com.br/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=66&Itemid=171. Acesso em: 30 jan. 2021.

FREITAS, Kêila Pirovani da Silva. **Produção e apropriação do espaço urbano de Campos dos Goytacazes – RJ**: da residência unifamiliar aos edifícios de apartamentos. 2011. Dissertação (Mestrado Geografia) – Centro de Ciências do Homem, Universidade Estadual do Norte Fluminense, Campos dos Goytacazes, 2011.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO - FJP. **Déficit Habitacional no Brasil 2015**. Diretoria de Estatística e informações. Belo Horizonte: FJP, 2018.

GOMES FILHO, Helio. **Divisão internacional do trabalho e direito à cidade (de porte médio) no Norte Fluminense**: legado e maldição de Prometeu. 2017. Tese (Doutorado em Políticas Públicas e Formação Humana), Universidade Estadual do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017.

GOMES, Marcos Antônio Silvestre. A produção e a valorização desigual do espaço urbano em Campos dos Goytacazes-RJ: uma análise das ações do estado e dos promotores/incorporadores imobiliários. **Geografafares**, Vitória, n. 19, p. 28-41, Jan/Jun, 2015.

HARVEY, David. **Os limites do Capital**. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2013.

MARICATO, Erminia. (org.). Balanço de 30 Meses de Governo. Ministério das Cidades, Governo Federal. Brasília. 2005.

MRV. **Comunicado ao mercado**. BM&FBovespa, 2015.

MRV. **Prospecto Definitivo da distribuição pública da série 2010 – 188 da 1º emissão de certificados de recebíveis imobiliários**. VERT Companhia Seguradora, 1º série, da 7º, 2019.

MRV. **Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da MRV Engenharia**. MRVE3 Novo Mercado, 2007.

MRV. **Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da Série 2010 - 188ª da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários**. Brazilian Securities Companhia de Securitização, 2011.

PAULANI, Leda Maria. A crise do regime de acumulação com dominância da valorização financeira e a situação do Brasil. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 66, n. 23, p. 25-39, Mai/Ago. 2009.

PESSANHA, Roberto Moraes. **A “indústria” dos fundos:** Potência, estratégias e mobilidade no capitalismo contemporâneo. 1. ed. Rio de Janeiro. Consequência, 2019.

RIZEK, Cibele Saliba; AMORE, Caio Santo; CAMARGO, Camila Moreno. Política habitacional e políticas sociais: urgências, direitos e negócios. In. CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (org.). **A cidade como negócio.** 1. ed. São Paulo: Contexto, 2015. p. 165-184.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade.** 3. ed. São Paulo: Editora Brasilese, 2004.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. A financeirização do imobiliário e transformações na produção do espaço. In. FERREIRA, Alvaro; MATTOS, R. C.; RUA, J. (org.). **O espaço e a metropolização.** 1. ed. Rio de Janeiro: Consequência, 2007. p. 213-239.

SANFELICI, Daniel. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **EURE**, Santiago, v. 39, n. 118, p. 27-46, set. 2013.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço.** São Paulo: Hucitec, 1996.

SOUZA, Anderson Aparecido De; SANTOS, Leandro Bruno. O Programa Minha Casa Minha Vida em Suzano-SP: aspectos socioespaciais e segregação. **Revista Cerrados (UNIMONTES)**, [S. l.], v. 18, p. 447-473, 2020.

SPOSITO, Eliseu Savério. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente.** 1990. Tese de doutorado (Geografia Humana) – Faculdade de Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1990.

ZACCHI, Raquel. **O papel dos proprietários fundiários e do Estado no processo de conversão de terras rurais em urbanas e na produção de loteamentos fechados:** Campos dos Goytacazes/RJ (1980-2011). 2012. Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual do Norte Fluminense, Campos dos Goytacazes, 2012.