



FINANCEIRIZAÇÃO, REDES DE RELAÇÕES DE PODER E EXPANSÃO IMOBILIÁRIA: O CASO DA MRV&CO EM CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ

Adonis Azeredo Siqueira ¹

Leandro Bruno Santos ²

RESUMO

Neste trabalho, analisamos o papel da cidade para a reprodução capitalista tendo como recorte analítico as redes de relações de poder entre o capital financeiro (MRV&CO), o Estado e os proprietários fundiários que organizam e produzem o espaço urbano em Campos dos Goytacazes-RJ, onde, até o ano de 2021, 5.912 unidades habitacionais foram construídas pela MRV Engenharia. Os objetivos que norteiam a presente pesquisa são: 1) compreender o papel da cidade para o capitalismo financeiro; 2) Analisar os eixos de expansão dos empreendimentos da MRV em escala local. A metodologia adotada compreende levantamento bibliográfico sobre o papel da cidade no sistema capitalista, produção do espaço urbano e atuação do Estado, coleta de dados secundários e análise de documentos. Os resultados da pesquisa apontam que as relações de poder entre Estado, capital financeiro e proprietários fundiários produzem a cidade como forma de reprodução ampliada do capital e direcionam os eixos de expansão das mesmas.

Palavras-chave: Financeirização, Produção do espaço urbano, MRV Engenharia, Campos dos Goytacazes.

ABSTRACT

In this paper, we analyze the role of the city for capitalist reproduction by analyzing the networks of power relations between financial capital (MRV&CO), the state and the landowners who organize and produce urban space in Campos dos Goytacazes-RJ, where, by the year 2021, 5,912 housing units were built by MRV Engineering. The objectives that guide this research are: 1) to understand the role of the city for financial capitalism; 2) To analyze the expansion axes of MRV enterprises on a local scale. The methodology adopted includes a bibliographic survey on the role of the city in the capitalist system, the production of urban space and the performance of the State and secondary data collection and document analysis. The results of the research indicate that the power relations between state, financial capital and landowners produce the city as a form of expanded reproduction of the capital and direct the axes of expansion of the same.

Keywords: Financialization, Urban space production, MRV Engenharia, Campos dos Goytacazes.

1 Acadêmico do programa de pós-graduação em Geografia da Universidade Federal Fluminense – RJ, adonis_siqueira@yahoo.com.br

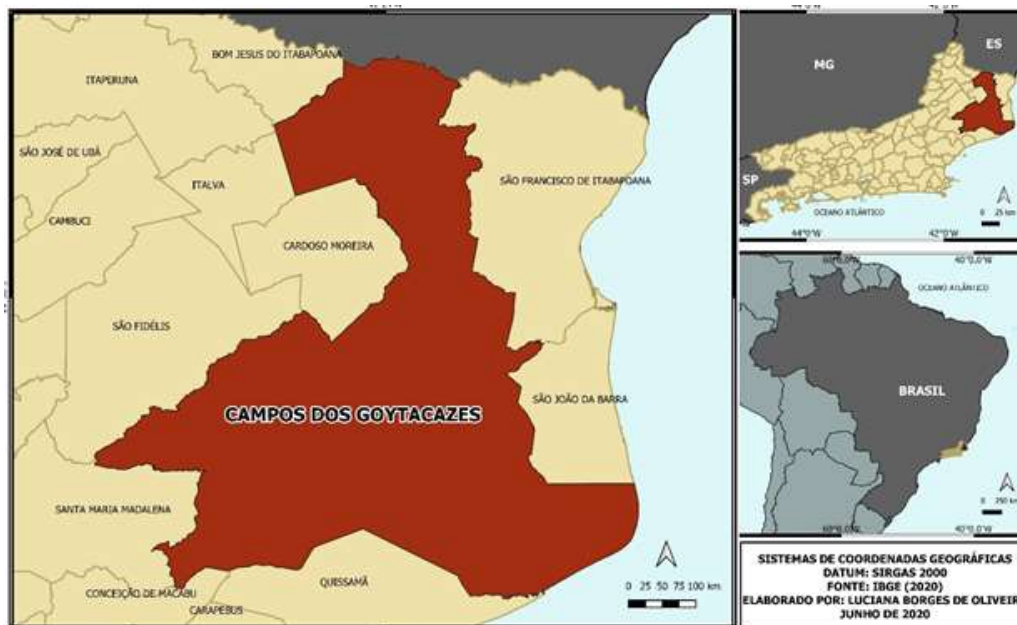
2 Docente do programa de pós-graduação em Geografia da Universidade Federal Fluminense – RJ, leandrobruno@id.uff.br



INTRODUÇÃO

Analisamos a produção do espaço urbano na cidade de Campos dos Goytacazes-RJ (figura 1) a partir dos anos 2010, por meio das relações de poder e práticas espaciais entre a MRV&CO - que produz o espaço por meio da construção de condomínios fechados criando - e os proprietários de terras. A concentração de terras nas mãos de uma pequena elite na cidade de Campos tem origem histórica que remete ao período colonial e permanece até aos dias atuais. A propriedade da terra é um ponto fundamental, pois impacta diretamente no Valor Geral de Vendas da MRV. A compreensão da política de aquisição desses terrenos pela companhia e a relação com os proprietários fundiários permite entender quais são os eixos de expansão desses condomínios.

Figura 1. Localização do município de Campos dos Goytacazes-RJ



A concentração fundiária gera escassez e consequentemente elevação do preço da terra, o que acarreta, em escala local, a expansão imobiliária de acordo com os lotes disponíveis para negociação a partir dos interesses dos proprietários fundiários. A localização dos empreendimentos da MRV&CO obedece a disponibilidade dos terrenos. Nesse sentido, verificamos que os condomínios produzidos pela MRV&CO estão localizados na periferia da cidade, mas próximos de vias troncais que ligam ao centro da



cidade Os condomínios contam com construção de infraestrutura - rede de esgoto, asfaltamento, praça e vias de acesso - em conjunto com o governo local.

Nossa preocupação é realizar uma análise que articule as escalas geográficas, demonstrando as relações de poder entre o setor financeiro, proprietários fundiários e o Estado na produção do espaço urbano como forma de reprodução do capital superacumulado. Compreender o papel da cidade como “lócus” de reprodução, o processo de financeirização das relações sociais e o aparato estatal se faz necessário na análise das transformações e produção do espaço em escala local. O aparato estatal estabelece a estrutura legal e institucional que designa os canais diferenciados por meio dos quais o capital que rende juros circula nas diferentes atividades (HARVEY, 2006); o Estado, sendo um ator dominante e atravessado por interesses privados e políticos, organiza diversas medidas legais que apoiam a expansão do mercado da habitação, principalmente por meio do fácil acesso ao crédito via financeirização, subsídios e programas habitacionais como o PMCMV, lançado em 2009.

Além do Estado, no contexto de produção do espaço urbano na cidade de Campos, temos os proprietários fundiários locais, que buscam extrair o máximo valor de troca possível da terra, e a corporação MRV&CO na figura do capital financeiro, cujo objetivo principal é gerar valor aos seus acionistas. Portanto, as relações de poder permeiam a produção do espaço urbano e a própria reprodução do capitalismo, por isso algumas perguntas são importantes: O capital superacumulado (financeiro) impõe seus interesses em detrimento aos outros atores/agentes produtores do espaço em âmbito local? Como esses agentes/atores interagem e se interpenetram na escala local?

O estudo do processo de produção do espaço urbano permite compreender a realidade dentro de uma lógica capitalista que permeia as relações sociais e econômicas. A partir dessa lógica, a produção do espaço é erigida à condição *sine qua non* para reprodução do capitalismo financeiro. Os objetivos que norteiam a presente pesquisa são: 1) compreender o papel da cidade para o capitalismo financeiro; 2) Analisar os eixos de expansão desses empreendimentos da MRV Engenharia em Campos dos Goytacazes/RJ.

APORTE TEÓRICO

O aporte teórico da pesquisa consiste em compreender o processo de financeirização, a produção do espaço urbano, as relações de poder entre os atores produtores do espaço



e o papel do estado capitalista. Assim, com a análise da expansão dos empreendimentos imobiliários da MRV Engenharia na cidade de Campos, pretendemos compreender quais processos ocorrem em outras escalas que influenciam essa dinâmica local.

Neste texto, o processo de financeirização, o papel da cidade, os proprietários fundiários e o Estado serão analisados. Por acumulação financeira, entende-se a centralização em instituições especializadas de lucros industriais não reinvestidos e de rendas não consumidas, que tem por encargo valorizá-los sob a forma de aplicação em ativos financeiros – divisas, obrigações e ações – mantendo-os fora da produção de bens e serviços (CHESNAIS, 2005, p. 37).

Em relação aos proprietários fundiários, o poder de monopólio sobre a terra mediante a propriedade privada é a base da renda como uma forma de mais-valor. No entanto, o poder que esse privilégio confere não seria nada não fosse o fato de a terra ser uma condição de produção em geral necessária (HARVEY, 2006), assim, no contexto local - definido pela concentração e escassez de terras - há a elevação do valor de troca do solo urbano.

Os proprietários fundiários possuem relevância no que se refere à direção dos eixos de expansão da cidade, pois negociam terrenos nas bordas da cidade com a MRV&CO. Vale salientar que os terrenos adquiridos pela MRV com o objetivo de construção dos empreendimentos são realizados via permuta, o que corrobora com a nossa análise, ou seja, a MRV e os proprietários fundiários negociam terrenos com baixo valor em relação a outras áreas da cidade e de pouca relevância no contexto local.

Por fim, a cidade em seu sentido contemporâneo e hegemônico, assume o papel de reproduzir não só as condições necessárias para a acumulação do capital no espaço urbano, mas também de reproduzir diretamente o capital por meio da produção do espaço (CARLOS, 2015). Portanto, a produção do espaço urbano é uma das formas de reprodução do próprio capitalismo, assim, a habitação insere-se nesse ciclo de reprodução do capital.

METODOLOGIA

Os procedimentos metodológicos utilizados para a elaboração deste trabalho consistiram em: 1. Levantamento bibliográfico sobre o papel da cidade no sistema capitalista, produção do espaço urbano e atuação do Estado e suas redes de relações de



poder, além de informações sobre as políticas habitacionais visando à ampliação do acesso à moradia por meio do acesso ao crédito; 2. Levantamento de dados e documentos em sites (prospectos da empresa MRV&CO) e do Programa Minha Casa Minha Vida. 3. Levantamento de dados primários e secundários sobre a disposição de equipamentos urbanos nas áreas de construção dos empreendimentos 4. Utilização de recursos fotográficos próprios, Google Earth Pro, mapas; 6. Sistematização e análise dos dados primários e secundários à luz das referências.

RESULTADOS

O referido trabalho busca dar subsídios a discussões futuras sobre o papel da habitação no que tange à qualidade de vida e menor desigualdade social, visto que o modelo hegemônico de acesso a habitação é contraditório e excludente por natureza, o que acarreta maior aprofundamento da pobreza e abismo social. Assim, buscamos compreender a realidade vivida na cidade de Campos a partir das redes de poder que permeiam a produção do espaço urbano. Considerando que o modelo de expansão da habitação baseado no crédito é hegemônico, entendemos que as políticas habitacionais dos governos progressistas deram continuidade ao desenvolvimento urbano que produz desigualdades (ROLNIK, 2004).

A produção do espaço urbano, necessária à reprodução do capitalismo sob a égide das finanças, é refletida no espaço geográfico e cria as lutas entre as classes sociais pelo espaço urbano, principalmente por moradia (ROLNIK, 2004). As críticas no que tange à financeirização da habitação e à cidade como negócio são necessárias para buscarmos uma sociedade menos injusta. Por isso, é necessário utilizarmos ferramentas críticas para descortinar esse processo e darmos bases para novas discussões que busquem um desenvolvimento baseado na habitação social.

Os resultados até aqui alcançados mostram que, para a reprodução do sistema capitalista, a produção do espaço é condição fundamental. Nesse contexto, a produção do espaço urbano possui papel central nessa questão, principalmente com o movimento do capital desde a esfera financeira até a esfera produtiva, agindo na produção da cidade para gerar mais valor e canalizar esse valor para esfera financeira. Nesse sentido, a habitação não é considerada um direito social, mas uma mercadoria a ser adquirida.



Entender o movimento do capital se faz necessário uma vez que podemos analisar a produção da habitação como forma de gerar lucros para serem encaminhados para as altas finanças (figura 2).

Figura 2. O movimento do capital



Fonte: Moraes (2019, p.46).

Na base da pirâmide ocorre a reprodução material e o investimento em capital fixo, onde podemos encontrar os investimentos da MRV&CO na produção de unidades habitacionais e sua relação com o Estado como forma de reprodução do capital financeirizado. Em nossa análise, percebemos que, nos períodos de crise econômica, a MRV diminuiu o ritmo de lançamentos de novos empreendimentos em Campos dos Goytacazes de 2 ao ano para apenas 1, com ausência de lançamentos nos anos de 2019 e 2020. Isso corrobora com ideia de Moraes (2019, p. 46):

Durante a fase de expansão da economia, os donos dos dinheiros (altas finanças) buscam projetos para investimentos em capital fixo no território visando sua reprodução. Há que se considerar ainda que o movimento de investimento em capital fixo e instalações não para totalmente na fase de crise, quando os ajustes intercapitalistas estão se processando.

Em relação ao ciclo do capital entre a altas finanças e a produção material, temos a cidade com *locus* da reprodução do capitalismo. A partir da atuação do Estado e de



parcerias público/privados, grandes projetos de revitalização, grandes eventos e jogos e programas econômicos no que tange à produção do espaço urbano são levados a cabo. Em nossa hipótese, a produção imobiliária faz parte desse processo de acumulação, logo, a cidade é produzida especificamente como negócio.

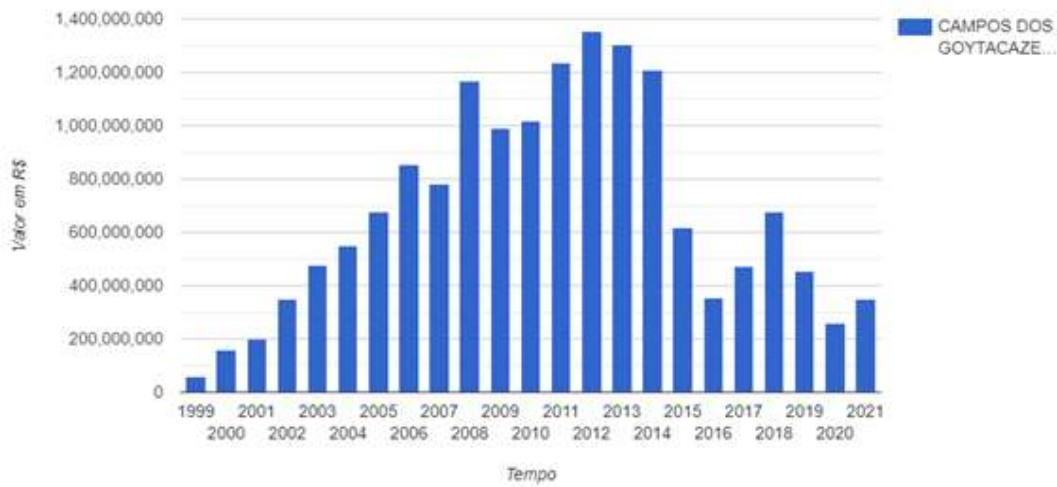
O processo de urbanização brasileira acelerada contribuiu para uma concentração de pessoas nos espaços urbanos, acarretando consequências socioespaciais marcantes na paisagem, especialmente no que tange à moradia. As ações do Estado, em termos de melhorias sociais, não foram contundentes, relegando a habitação para os mais pobres à autoconstrução ou ocupação de áreas precárias (ROLNIK 2004). Esse cenário corroborou para lançamento de programas habitacionais nos anos 2000, porém a ideologia de que o déficit habitacional poderia ser superado pela inclusão da habitação como mercadoria a ser comprada via acesso ao crédito trouxe consequências para as famílias de baixa renda. Em escala local, verificamos que há uma relação entre os proprietários fundiários e a localização desses empreendimentos, uma vez que os mesmos se direcionam a áreas periféricas e menos valorizadas.

A análise dos ciclos econômicos da cidade de campos dos Goytacazes permite compreender a origem dos investimentos em habitação. A cidade passou por um ciclo áureo do açúcar até final de 1970, seguido por um declínio da indústria açucareira que, nos anos de 1990, se refletiu no desemprego, estagnação econômica, poucos investimentos em habitação e perpetuação da concentração de terras (ROSENDO; CARVALHO, 2004). Com a estagnação econômica e desemprego, a cidade não teve grandes investimentos no que tange a habitação nem substancial valorizações dos terrenos urbanos (ZACCHI, 2012).

A partir de finais do século XX, verificamos a instalação de atividades econômicas ligadas à extração de petróleo e gás e, com o repasse de royalties e participações especiais (Lei Federal 9.478/97), houve um novo ciclo econômico na cidade dando início ao processo de aumento do setor imobiliário ligada ao petrorentismo. Assim, o município recebeu elevadas rendas, entre 1999 até 2009 foram R\$ 6.261.131.949,68 e, entre 2010 até setembro de 2021, R\$ 9.299.545.429,05, colocando Campos dos Goytacazes em uma posição de destaque a nível nacional como um dos municípios com elevadas receitas (figura 3).



Figura 3. Recebimento de royalties e participações especiais



Os vultuosos recursos do petrorentismo e o dinamismo econômico e aumento do emprego geraram dois movimentos na cidade: i) especulação imobiliária e consequentemente valorização do solo urbano, principalmente na área central, e ii) novos empreendimentos imobiliários de empresas locais, mas também de companhias extra locais e com capital aberto na bolsa de valores.

Atualmente há expressiva participação da MRV&CO na produção de moradias, pois já construiu 4.912 unidades habitacionais e tem previstos dois lançamentos nos próximos anos. A localização dos empreendimentos se concentra nas franjas da cidade, nos vazios urbanos e ao lado de grandes terrenos baldios. Os proprietários fundiários negociam com a MRV somente grandes terrenos nas áreas de menor valor do m², por isso a propriedade privada da terra é um obstáculo ao processo de acumulação capitalista e financeirizada, posto que o proprietário da terra decide quais e onde os terrenos serão vendidos. Em contrapartida, a MRV não compromete muitos recursos na aquisição, pois a maior parte dos terrenos é adquirida via permuta.

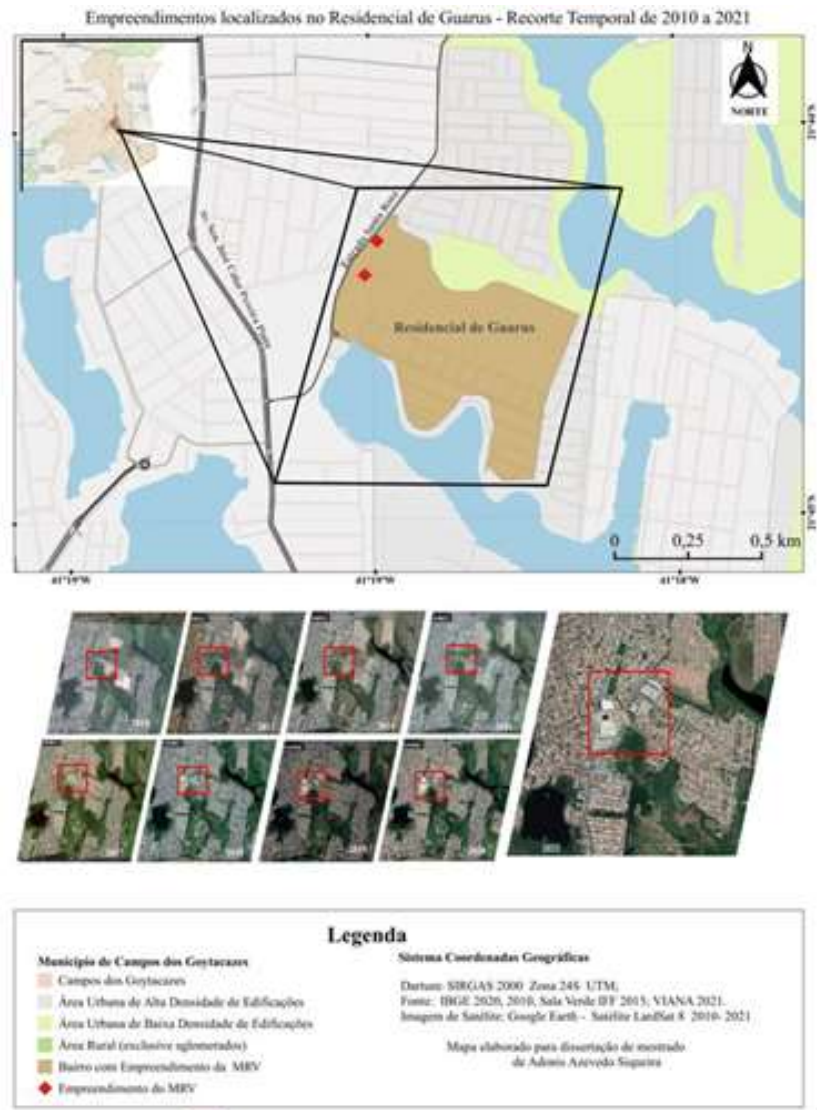
Existe uma relação de poder de mão dupla entre os proprietários fundiários e a MRV Engenharia, em que a posse da terra é o instrumento fundamental na localização/aquisição dos terrenos. No entanto, os proprietários fundiários assumem um risco com a permuta, já que precisam negociar as unidades habitacionais sem a mesma capacidade de interlocução com os bancos públicos, sem oferecer facilidade de acesso ao crédito nem poder vender com subsídios governamentais, além de arcar com os custos da taxa condominial após retirada do abite-se.



A MRV Engenharia fez seu primeiro lançamento em Campos dos Goytacazes em 2010 e, desde então, já são 13 empreendimentos. Podemos perceber a relação multiescalar do processo de expansão da corporação na cidade com aumento da arrecadação municipal, lançamento do PMCV e mudança na legislação de financiamento que facilitou acesso ao crédito. Entre 2010 e 2014, o governo municipal recebeu recursos ligados ao petróleo acima de R\$ 1 bilhão e a MRV fez dois lançamentos ao ano e, mesmo com a queda da arrecadação dos royalties em 2015/2016 e variações entre 2017 e 2021, os lançamentos diminuíram para ao menos um ao ano, exceto nos anos 2019 e 2020.

Na figura 4, apresentamos o desenvolvimento urbano no entorno de um dos empreendimentos da MRV.

Figura 4. Alterações causadas pelos empreendimentos da MRV





Nessa área (figura 4) foram construídas 744 unidades habitacionais em 2 condomínios. Nas proximidades, a MRV Engenharia possui um terreno em estoque que receberá outro condomínio. Observamos que, nesta área, foram lançados 2 supermercados, 1 shopping e 1 agência bancária no mesmo período de construção dos empreendimentos da MRV Engenharia.

A MRV&CO possui em Campos dos Goytacazes 13 condomínios denominados “Parques” (11 entregues, um em finalização que será entregue ainda 2021 e um lançado em 2021 com as obras já iniciadas), 4 terrenos em estoque que serão destinados à construção de edifícios verticalizados. Na tabela 1, apresentamos todos os condomínios verticais construídos pela MRV Engenharia e a quantidade de unidades habitacionais na cidade de Campos dos Goytacazes.

Tabela 1. Empreendimentos em Campos do Goytacazes

CONDOMÍNIOS DA MRV&CO				
Nº	EMPREENHIMENTO	UNIDADES	LANÇAMENTO	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 Gaudi	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 DE UNIDADES		5392		

Nossa área de estudo compreendeu cinco bairros: Jockey Club (Novo Jockey), Parque Barão do Rio Branco (Região de Guarus), Parque Varanda do Visconde, Pecuária e Parque Rodoviário. Conforme já informado, são 13 condomínios totalizando 5.392 unidades habitacionais. Os condomínios estão localizados na borda desses bairros, porém, próximos das principais avenidas troncais que permitem a acessibilidade ao centro da cidade e aos bairros próximos. Também estão próximos aos comércios, escolas, hospitais, bancos.

Embora a MRV valorize a localização dos seus empreendimentos por meio de propagandas, alguns deles não refletem o que é divulgado como, por exemplo, o Parque



de circulação da cidade, o entorno é totalmente urbanizado 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 segurança e lazer que terão em detrimento dos moradores ao seu redor. Por isso, reforçamos a ideia que a habitação sob a égide das finanças gera desigualdades. Na figura 6, um encarte de propaganda da MRV Engenharia apela para a localização e proximidades com pontos de comércio, principais vias de acesso, hospitais e ao centro.

Figura 6. Encarte de propaganda da MRV Engenharia em Campos dos Goytacazes



Nas áreas onde os empreendimentos da MRV são construídos ocorre um processo de desenvolvimento urbano com alterações marcante no entorno. Por exemplo, na região de Guarus (figura 6), verificamos alguns investimentos como o Shopping Plaza Guarus e instalação de 2 supermercados próximos ao empreendimento da MRV. Esses investimentos valorizam a área e se encaixam com a estratégia da MRV que é adquirir três terrenos próximos, realizar o primeiro lançamento e, após atração de investimentos e valorização da área, realizar o segundo lançamento e posteriormente o terceiro empreendimento.



CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados alcançados mostram que, para a reprodução do sistema capitalista, a produção do espaço é condição fundamental. Nesse contexto, a produção do espaço urbano desempenha papel central nessa questão. O processo de urbanização brasileira acelerada 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 de que o déficit habitacional poderia ser superado pela inclusão da habitação como mercadoria a ser comprada via acesso ao crédito trouxe consequências para as famílias de baixa renda.

Por que falamos em consequências? Entendemos que a produção da moradia sob a ótica da acumulação ampliada e das relações de poder entre os agentes produtores do espaço, com construção de unidades habitacionais verticalizadas, de tamanhos reduzidos, situadas nas áreas periféricas e com pouca presença de equipamentos urbanos, reforça a desigualdade social e exclusão. 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. As redes de relações de poder entre os proprietários fundiários detentores da terra geram escassez e negociam via permutas os terrenos localizados nas áreas de menor valor na cidade de Campos dos Goytacazes.

Outro aspecto evidente é que parte das aquisições de terrenos feitas por parte da MRV Engenharia 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 de capital fixo e, ao mesmo tempo, compartilhar os riscos. A MRV Engenharia 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 são os chamados “Parques”, construções padronizadas feitas para pessoas de baixa renda, entre 2 até 6 salários mínimos, indo ao encontro da necessidade de áreas mais baratas e permutadas.



REFERÊNCIAS

AMORE, C; CRUZ, M; SHIMBO, L. **Minha casa...e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida e seis estados**. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

BATISTA, Henrique Ferreira; FERREIRA, Jaiana Nunes Lírio; SANTOS, Leandro Bruno. O papel da acessibilidade na localização das atividades comerciais e de serviços na cidade de Campos dos Goytacazes (RJ). **Cadernos do desenvolvimento fluminense**, n. 21, 2021.

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, 2008.

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

CHESNAIS, François. **O capital portador de juros: Acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos**. In. CHESNAIS, F. (org.). **A finança mundializada. Raízes sociais e políticas, configuração, consequências**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2005, p. 35-67.

CORRÊA, Roberto L. **O espaço urbano**. 3 ed. São Paulo: Ática, 1995.

FIX, Mariana. **Finaceirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese (Dourado em economia), Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 2011.

HARVEY, David. **Os limites do Capital**. São Paulo: Boitempo, 2006.

KLAGSBRUNN, Victor Hugo. Uma leitura crítica dos conceitos de mundialização do capital e de regime de acumulação com predominância financeira. **Revista crítica Marxista**, n. 27, p. 27-46, 2008.

LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2002.

LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MORAES, Roberto Pessanha. **A “indústria” dos fundos: Potência, estratégias e mobilidade no capitalismo contemporâneo**. Rio de Janeiro: Consequência, 2019.

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

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. 3 Ed. São Paulo: Editora Brasilense, 2004.



XIV ENCONTRO NACIONAL DE
PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM
GEOGRAFIA

XIV ENANPEGE
TEMPO DIGITAL

ROSENDO, Roberto Cezar; CARVALHO, A. M. Formação Econômica do Norte Fluminense. In: PESSANHA, Roberto Moraes; SILVA NETO, Romeu (Org.). **Economia e Desenvolvimento no Norte Fluminense: da cana-de-açúcar aos royalties do petróleo**. 1ªed. Campos dos Goytacazes: WTC Editora, 2004, v. 1, p. 13-361.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Financeirização e condominialização um olhar sobre as transformações na produção e na propriedade da habitação no Brasil. Congresso Internacional CONTESTED_CITIES. Madri, 2016.

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)**. Dissertação de mestrado – Universidade Estadual do Norte Fluminense, Campos dos Goytacazes, 2012.