



**ENAN
PUR** 2023
Belém 22 a 26 de maio



As plataformas digitais e a formação de novos mercados de locação: apontamentos sobre a LUGGO¹

Samarane Fonseca de Souza Barros
Programa de Pós-Graduação em Geografia
Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP

Bruna Ribeiro Corrêa
Programa de Pós-Graduação em Geografia
Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP

Sessão Temática 11: Novas interpretações possíveis para a questão urbana e regional

Resumo. O modo de produção flexível e o ideário neoliberal, além de reestruturações econômicas e espaciais, engendraram também um novo léxico. Desburocratização, digitalização, flexibilização etc são agora palavras imponentes na ordem socioespacial vigente e mediam relações em diversos âmbitos. Considerando a desburocratização dos aluguéis e do acesso à moradia a partir de plataformas digitais, este trabalho tem como objetivo analisar os papéis da LUGGO, startup do grupo econômico MRV, como uma plataforma do novo mercado de locação no Brasil e, principalmente, como vetor de reescalonamento e fortalecimento da MRV. Metodologicamente, nos apoiamos em literatura especializada, entrevista com agente bem-informado e análise dos indicadores operacionais da LUGGO para constatarmos que mesmo que novas formas de consumo da habitação revelem novos agentes, há ainda grande peso dos agentes tradicionais na dinâmica imobiliária brasileira.

Palavras-chave. Capitalismo de Plataforma; Mercados de Locação; LUGGO; MRV Engenharia.

Digital platforms and the formation of new rental markets: notes on LUGGO

Abstract. The flexible production and the neoliberal ideology, in addition to economic and spatial restructuring, also engendered a new lexicon. Reducing bureaucracy, digitization, flexibility, etc. are now important words in the current socio-spatial order and mediate relationships in different areas. Considering the reduction of bureaucracy in rents and access to housing through digital platforms, this work aims to analyze the roles of LUGGO, a startup of the economic group MRV, as a platform for the new rental market in Brazil and, mainly, as a vector of rescheduling and strengthening of MRV. Methodologically, we rely on specialized literature, an interview with a well-informed agent and analysis of LUGGO's operational indicators to verify that even if new forms of housing consumption reveal new agents, there is still a great weight of traditional agents in the Brazilian real estate dynamics.

Keywords: Platform Capitalism; Rental Market; LUGGO; MRV Engenharia.

¹ Este trabalho é financiado pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) através de bolsa de doutorado referente ao processo FAPESP nº 2020/00231-6 e de bolsa de mestrado referente ao processo FAPESP nº 2022/00050-7.

Plataformas digitais y formación de nuevos mercados de alquiler: apuntes sobre LUGGO

Resumen. *El modo de producción flexible y la ideología neoliberal, además de la reestructuración económica y espacial, también engendraron un nuevo léxico. Desburocratización, digitalización, flexibilización, etc. son ahora palabras imponentes en el orden socioespacial actual y median relaciones en distintos ámbitos. Considerando la reducción de la burocracia en los alquileres y el acceso a la vivienda a través de plataformas digitales, este trabajo tiene como objetivo analizar los roles de LUGGO, una startup del grupo económico MRV, como plataforma para el nuevo mercado de alquiler en Brasil y, principalmente, como vector de reprogramación y fortalecimiento de MRV. Metodológicamente, nos apoyamos en la literatura especializada, una entrevista con un agente bien informado y el análisis de los indicadores operativos de LUGGO para verificar que, si bien las nuevas formas de consumo de vivienda revelan nuevos agentes, todavía hay un gran peso de los agentes tradicionales en el sector inmobiliario brasileño.*

Palabras clave: Capitalismo de Plataforma; Mercados de Alquiler; LUGGO; MRV Engenharia.

1. Introdução

A contemporaneidade urge novas lentes analíticas para a compreensão dos fenômenos socioespaciais envolvidos em um emaranhado de redes sócio-técnicas produzidas por agentes cada vez mais complexos. A intencionalidade destes agentes encontra materialidade na produção das cidades em sua relação com o processo de urbanização. Novas fronteiras de reestruturação urbana surgem então evidenciando uma série de outras alterações – e reivindicações – escalares.

Neste escopo, as reestruturações promovidas pelas novas compleições do capitalismo devem ser analisadas de maneira conjunta, sendo que neste trabalho daremos foco para as inovações no mercado de locação de residências comandadas pela égide neoliberal e mediadas pelas plataformas digitais. Tais inovações, por sua vez, nos revelam tanto novos agentes que promovem o aluguel como uma das fronteiras da financeirização da habitação, quanto velhos agentes já consolidados na dinâmica imobiliária e que se adequam frente às demandas conjunturais.

Com base em estudos sobre capitalismo e urbanismo de plataforma (SLEE, 2017; BARNES, 2019; 2020; MONTENEGRO, 2020; FERREIRA, 2021) e sobre as dinâmicas do mercado de locação no Brasil (VANNUCCHI, 2020; GUERREIRO; ROLNIK; MARÍN-TORO, 2022), voltamos nossa investigação para a Luggo, empresa subsidiária do grupo econômico MRV, e que atua não apenas como plataforma digital para desburocratização dos aluguéis, mas também como a responsável pela aproximação da já consolidada MRV com os mercados de locação. O objetivo principal deste trabalho, portanto, é analisar os papéis da Luggo enquanto mediadora e facilitadora nos mercados de locação em associação a inserção de um grupo econômico já consolidado nas novas formas de consumo da habitação.

A escolha pela Luggo, como objeto desta investigação, se dá em duas direções: pela importância da MRV Engenharia nos cenários de incorporação e processos imobiliários no Brasil, sobremaneira, pós década de 2000 (CORRÊA, 2022) e; por representar o primeiro fundo de investimento imobiliário residencial no Brasil (LUGGO, 2022), demonstrando a aproximação entre os setores imobiliários e financeiros, agora mediados pela virtualidade das relações digitais.

Estas direções, por sua vez, só ganham robustez analítica se considerarmos como pano de fundo as relações socioespaciais promovidas pela ascensão do receituário neoliberal (DARDOT; LAVAL, 2016) e a associação entre a financeirização e a produção do espaço urbano brasileiro (SANFELICI, 2013). No seio das reestruturações econômicas e espaciais (SPOSITO; SPOSITO, 2012), portanto, analisamos as reestruturações que se dão no âmbito da formação e consolidação de um novo mercado de locação no Brasil e como isso sugere novas formas de consumo da habitação e, conseqüentemente, a sua transformação enquanto serviço.

A problemática deste trabalho gira entorno, então, das questões que emergem a partir do avanço das plataformas digitais como mediadoras das relações socioespaciais e ancoradas no ideário neoliberal e no capitalismo financeirizado. Em específico, buscamos entender quais as inovações no mercado de locação no Brasil e como isso redireciona as estratégias de um grupo econômico já consolidado no setor imobiliário, a MRV. A partir, portanto, das análises sobre a LUGGO, lançamos a hipótese que o uso de plataformas digitais e a sua relação com o mercado imobiliário, além de fazerem parte dos processos de reestruturação urbana, fazem parte do próprio fortalecimento da MRV no cenário nacional, uma vez que este grupo controla todos os elos da “cadeia produtiva da habitação”.

Para operacionalizarmos o trabalho, nos valem de três dimensões metodológicas: i) análise de literatura especializada sobre as temáticas aqui abordadas e que estão arroladas ao longo do texto; ii) entrevista com agente bem-informado do setor imobiliário de Maringá (Paraná, Brasil) para entendermos como as plataformas digitais participam de mercados já consolidados e; iii) análise de indicadores operacionais da LUGGO sobre *landbank*, unidades lançadas e valor geral de vendas para argumentarmos sobre a consolidação da *startup* e sua importância para a trajetória exitosa da MRV Engenharia no mercado de locações.

A entrevista foi realizada em junho de 2022 e apesar de não ter como tema principal a participação destes novos agentes na dinâmica imobiliária, este elemento surgiu nas falas do entrevistado e nos ajudaram na formação dos nossos argumentos. Já sobre os indicadores operacionais, eles foram obtidos a partir da divulgação dos resultados econômicos e financeiros da MRV e organizados em uma tabela presente no texto. Os dados foram devidamente deflacionados utilizando a correção do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA-IBGE) através da calculadora do Banco Central.

Os nossos resultados e discussões seguem estruturados em três partes, além desta introdução e das considerações finais. A primeira delas versa sobre a relação entre neoliberalismo, capitalismo de plataforma e reestruturação urbana, sendo que buscamos argumentar como os mecanismos da urbanização regida pela égide neoliberal são acompanhados de intermediações através de plataformas digitais. Ou seja, a partir da intermediação sócio-técnica do ambiente construído. Logo após, debateremos sobre a nova onda dos mercados de locação no Brasil e as correspondentes formas de consumo, em que a habitação é tratada como mais um serviço da economia compartilhada. Por fim, trataremos sobre a LUGGO, *startup* da MRV, que tem como um de seus principais objetivos a desburocratização dos contratos de aluguel.

2. Neoliberalismo, capitalismo de plataforma e reestruturação urbana

O advento do neoliberalismo no Brasil pós década de 1990 reverberou alterações em todas as esferas da reprodução social, sobretudo, nas compleições da urbanização contemporânea e na produção das cidades. Sobre este ponto, vimos emergir uma série de novos nexos, sinergias e agentes que, de certa maneira, se imbricam diretamente com as estruturas correntes.

Brenner (2013) nos lembra que a questão urbana desde a década de 1990 é acompanhada de jogos escalares em que não apenas conjuntura e estrutura se combinam, como também uma miríade de reestruturações – institucionais e escalares - que forjam novas dinâmicas. Isto porque, conforme Theodore, Peck e Brenner (2009) a multiescalaridade do neoliberalismo se dá em pelo menos dois sentidos: i) na reconstituição de relações em escalas distintas e entre agentes institucionais e econômicos e; ii) na substituição de lógicas regulatórias redistributivas por lógicas competitivas globais. Estas duas movimentações, por sua vez, se encontram com o processo de urbanização e se materializam na escala da cidade.

O neoliberalismo admitido, portanto, como “um sistema normativo global que favorece a disseminação da lógica capitalista em todas as relações sociais [...]” (DARDOT; LAVAL, 2016, p. 7), é um pano de fundo importante para pensarmos a reestruturação urbana e a produção das cidades correspondentes a esta nova lógica.

De acordo com Sanfelici (2013, p. 41), devemos chamar atenção para “[...] um padrão de urbanização que tem marcado o período neoliberal, não apenas no Brasil.” Este autor, ao apontar os elos entre a financeirização do setor imobiliário e a oferta de empreendimentos ambiciosos, demonstra a capacidade das empresas de “[...] produzirem, mais do que imóveis, localidades, ou novas centralidades que recosturam o tecido metropolitano de formas inéditas [...]”.

Vimos emergir particularidades de uma urbanização na qual “multiplicam-se os eventos portadores de uma racionalidade hegemônica fundada nos preceitos do neoliberalismo [...]” (MONTENEGRO, 2020, p. 1). Neste escopo, novas formas de produzir e consumir a cidade entram em voga e são mediadas por mecanismos de regulação correspondentes a atual conjuntura.

No bojo das reestruturações recentes apreendidas enquanto um amplo conjunto de mudanças no regime pós fordista, temos que as cidades e a rede urbana passam por grandes transformações (SPOSITO; SPOSITO, 2012), sendo que há uma ruptura com o processo até então em curso, culminando nestas reestruturações. De acordo com Harvey (1992), uma das características do período da “acumulação flexível” é o surgimento de novos setores industriais, de prestação de serviço e financeiros, assim como o incremento e a intensificação da inovação tecnológica e organizacional. Estas inovações, por sua vez, irão encontrar materialidade nas cidades e nas redes urbanas: “[...] à medida que se constituem as dinâmicas que consubstanciam uma reestruturação econômica, observamos, *pari passu*, uma reestruturação urbana que lhe é base e lhe revela” (SPOSITO; SPOSITO, 2012, p. 5).

Ou seja, há uma complexificação das relações econômicas e normativas que, ademais, complexificam também a urbanização sob a égide do neoliberalismo. Chamamos atenção para novos setores e agentes que surgem na cidade que refletem – e condicionam – tais reestruturações.

A flexibilização – e a desregulação –, ascendida em contraponto a rigidez fordista e escorada na aceleração contemporânea em que o atual período é *per se* uma crise (SANTOS, 1996), trouxe à baila o ressignificado das fronteiras entre ambiente construído e espaço digital em que os espaços de conectividade evoluem para infraestruturas que viabilizam a vida cotidiana (BARNES, 2020). Tais fronteiras são intermediadas, cada vez mais, por plataformas digitais oriundas, dentre outros aspectos, do avanço dos meios de comunicação, tecnológicos e digitais que particularizam a atual fase do capitalismo.

Conforme Langley e Leyshon (2016 apud MONTENEGRO, 2020), as plataformas digitais, enquanto intermediárias sócio-técnicas dos processos capitalistas, garantem não só a conectividade, mas o rastreamento permanente da informação e a realização da extração de renda no âmbito da circulação. Ainda, a ascensão da digitalização da economia e das plataformas digitais transformam a relação dos cidadãos e das cidades, não apenas por eles serem apreendidos enquanto um conjunto de dados geolocalizados, mas também por imprimirem a falsa sensação de autonomia e de liberdade.

Sensações estas que podem ser traduzidas, por exemplo, quando há uma atmosfera do “espírito empreendedor” própria do neoliberalismo e que transforma o cidadão em “empreendedor de si” (DARDOT; LAVAL, 2016, p. 33) e que permeia todos os âmbitos da sua reprodução social, por exemplo desde as facilidades em se transformar em um motorista da Uber até a desburocratização para se conseguir uma habitação via QuintoAndar. Estas facilidades, todavia, refletem os paradoxos da liberdade.

Sobre o segundo ponto e a desburocratização da habitação, apresentaremos os elementos principais adiante, no entanto adiantamos que este processo responde por uma mercantilização e financeirização do território popular em que “senhorios corporativos vinculados a gestores financeiros globais operam, no mercado residencial, através de plataformas digitais [...]” (GUERREIRO; ROLNIK; MARÍN-TORO, 2022, p. 451).

O que observamos, então, é uma reconfiguração das relações socioespaciais no âmbito das cidades através da intermediação das plataformas digitais, o que Barnes (2019; 2020) considerou como urbanismo de plataforma. A autora salienta que este processo é acompanhado, por exemplo, do advento das *smarts cities*, no entanto, são elementos distintos. As *smarts cities* espalhadas ao redor do mundo se pautam em uma governança digital em conjunto aos processos de privatização das infraestruturas e da neoliberalização político-econômica. Elementos também presentes no urbanismo de plataforma, contudo, este processo está mais relacionado a uma condição urbana por estar mais imbricado ao âmbito da intermediação e do uso informacional das cidades.

Entra em voga, mais uma vez, o debate escalar intrínseco ao neoliberalismo: enquanto as *smarts cities* são pensadas desde o seu tecido urbano e do planejamento e governança da cidade em questão, o urbanismo de plataforma extrapola as escalas da cidade e pautam redes informacionais em diversos níveis territoriais e institucionais (FERREIRA, 2021). Ademais, estas escalas tensionam as diretrizes da gestão municipal e da desregulação própria das economias de compartilhamento responsáveis por remodelar as cidades conforme seus interesses (SLEE, 2017).

A desregulação observada juntamente das flexibilizações dos contratos é central, portanto, para o crescimento das plataformas globais através e pelo espaço. Ou seja, se a governança municipal e democrática das cidades for

suplantada pela lógica da produção capitalista das plataformas digitais, as empresas se apropriam da cidade – e das experiências urbanas – para legitimar a sua expansão.

Isto porque, de acordo com Theodore, Peck e Brenner (2009, s.p), as cidades são os centros estratégicos para o avanço desigual dos projetos de reestruturação neoliberal e da transformação de “[...] bienes y servicios em commodities, esto es, en mercaderías transables [...]”. Isto é, a digitalização da cidade é, na verdade, uma tendência do neoliberalismo de transformá-la em uma mercadoria possível de ser negociada a partir dos limiares técnicos, financeiros e globais.

Tudo isso é acompanhado de um aprofundamento das desigualdades à medida que o neoliberalismo é produtor e dependente destas:

[...] la doctrina neoliberal tiene como premisa la existencia de un modelo único de implementación de políticas que supone que a la imposición de reformas orientadas al mercado siempre le seguirán idénticos resultados, en vez de reconocer las extraordinarias variaciones que se generan al instalar reformas neoliberales en escenarios institucionales y sistemas de políticas contextualmente específicos. El neoliberalismo, en lo que a esto respecta, explota y a la vez produce diferencias socioespaciales. El desarrollo desigual no es señal de una cierta etapa transitoria o interrupción en la senda de la neoliberalización ‘total’; más bien, representa una faceta co-evolutiva y co-dependiente del proceso mismo de neoliberalización (THEODORE; PECK; BRENNER, 2009, s.p).

A atual produção das cidades e as possibilidades que emergem das novas intermediações digitais, portanto, aprofundam as desigualdades socioespaciais e distanciam ainda mais as distintas experiências urbanas. A reestruturação urbana iniciada sob o paradigma neoliberal, então, materializa diferentes acessos à cidade até mesmo porque o acesso às plataformas digitais também é diferenciado.

A reestruturação urbana pautada pelo neoliberalismo combina momentos de destruição e criação, conforme propõem Theodore, Peck e Brenner (2009). Os momentos de destruição são oriundos, sobremaneira, da desregulamentação e espoliação da reprodução da vida social advindas das novas configurações escalares que envolvem o Estado. Por sua vez, os momentos de criação pressupõem novas possibilidades pautadas na promoção, principalmente, de serviços privados. Acrescentamos a essa ideia o fato de que os serviços intrínsecos aos momentos de criação são intermediados, cada vez mais, pelas plataformas digitais. O quadro 1 a seguir sintetiza estas premissas.

Mecanismos de urbanização neoliberal	Momentos de destruição	Momentos de criação	Intermediação de plataformas digitais
Privatização do setor público de infraestruturas	Eliminação de monopólios públicos para provisão de infraestruturas (transporte público, saneamento básico, segurança, rede viária etc)	Transformação e privatização das redes infraestruturais em serviços; criação de novas demandas.	Promoção de aplicativos de transporte privado para sanar as demandas do transporte público. Promoção de aplicativos de segurança ao patrimônio em função da

			sensação de insegurança urbana. Promoção de aplicativos de “denúncia” aos problemas de vias públicas.
Reestruturação dos mercados de habitação urbana	Eliminação dos controles aos aluguéis e desregulamentação de obras. Fim de projetos de habitação social e outras formas de <i>habitat</i> de baixo preço.	Criação de novas oportunidades de investimentos e especulação imobiliária. Aluguéis cada vez mais controlados pelo mercado e programas de habitação social voltados ao crescimento do setor incorporador e imobiliário.	Promoção de aplicativos de aluguel “sem burocracia”. Controle dos dados sobre habitação pelas grandes empresas.
Reestruturação do mercado laboral	Desmantelamento e flexibilização dos contratos tradicionais de trabalho. Aumento do desemprego.	Criação de novos ambientes regulatórios e expansão de economias compartilhadas e informais.	Uberização do trabalho e a nova onda do trabalho precarizado sob comando de grandes empresas globais (SLEE, 2017).

Quadro 1 – Destruições e criações do urbanismo neoliberal. Adaptado de Theodore, Peck e Brenner (2009). Organização das autoras (2022).

Em síntese, observamos que a reestruturação urbana advinda de outras dinâmicas, como a ascensão do receituário neoliberal, bem como as experiências urbanas que ela pressupõe, são cada vez mais afetadas pelo avanço de plataformas digitais circunscritas a conjuntura em curso. A partir destes pontos, debateremos a seguir como a dinâmica imobiliária e o mercado habitacional no Brasil foram impactados tanto pelo neoliberalismo como pelas economias compartilhadas e pelo urbanismo de plataforma.

3. Promoção do mercado de aluguéis e novas formas de consumo da habitação

As reestruturações conjunturais no caso da acumulação capitalista em consonância aos ajustes neoliberais incorporados em particular pelo Estado brasileiro culminaram em uma série de outras reestruturações, como já salientamos os impactos na urbanização.

Dentro deste escopo, observamos também mudanças na dinâmica imobiliária e na produção habitacional sobremaneira a partir da eleição de Governos petistas (2002-2016) que inauguraram no país uma rodada de neoliberalização caracterizada como *Roll-Out* em que há “uma incursão e implementação regulatória que garant[e] modos de conformação mais mediados aos mercados” (BRANDÃO, 2017, p. 40).

De acordo com Cardoso e Aragão (2012), as medidas econômicas e institucionais adotadas na etapa acima relacionada beneficiaram o setor imobiliário, culminando em programas exitosos, como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) lançado em 2009 e responsável pelo sucesso de inúmeros grupos econômicos do setor, dentre eles a MRV Engenharia, como trabalharemos adiante. O PMCMV é entendido como política anticíclica em resposta à crise hipotecária eclodida nos Estados Unidos em 2008 (MELAZZO, 2013).

Antes disso, todavia, as empresas do setor imobiliário motivadas pela conjuntura favorável de investimentos externos e ampliação de recursos de crédito, passaram a captar recursos na bolsa de valores e oferecer suas ações (CARDOSO; ARAGÃO, 2012). Portanto, isto ocasionou transformações estruturais na organização dos capitais imobiliários, como a abertura destes capitais na bolsa de valores (MELAZZO, 2013).

Houve, portanto, a expansão da produção imobiliária no país acompanhada da inauguração de novas formas de organização dos capitais que investem no setor imobiliário (SHIMBO, 2010). Em especial na escala global, é notório como esses capitais se reestruturaram pós crise de 2008 e passaram a mobilizar o aluguel e outros mecanismos correlatos como forma de extração de renda imobiliária (GUERREIRO; ROLNIK; MARÍN-TORO, 2022).

Sobre isso, Guerreiro, Rolnik e Marín-Toro (2022, p. 456) argumentam com base na literatura:

Nos mercados privados, assistimos ao surgimento de senhorios corporativos (Fields, 2018) e também da oferta das moradias por meio de novos modelos de gestão ligados à “economia compartilhada”, que articulam capitais financeiros a plataformas digitais (ibid., 2019), prometendo democratização do acesso aos mercados residenciais e formação de comunidades baseadas na predominância do uso sobre a propriedade (Tavolari e Nisida, 2020; Slee, 2017).

Ou seja, há uma reestruturação no setor imobiliário e na forma de organização dos capitais que coloca no centro os mercados de aluguel mediados, cada vez mais, pelas plataformas digitais que trazem à baila a figura de grandes empresas que atuam agora como locadoras. As novas formas de morar baseadas na desburocratização da propriedade revelam velhas facetas do processo de acumulação: a concentração da renda imobiliária na mão de agentes específicos.

Na América Latina,

[O] aluguel sempre funcionou com bastante autonomia, ou seja, um mercado privado, fragmentado e pulverizado, desenvolvido tanto no mercado formal como no informal. Porém aparecem novos atores envolvidos num mercado de aluguel apropriado e gerido em grande escala, sob a lógica da financeirização, isto é, emergem atores corporativos que administram em grande escala ao invés do pequeno proprietário, não profissionalizado, de apenas uma propriedade (GUERREIRO; ROLNIK; MARÍN-TORO, 2022, p. 457).

A emergência de novas formas de mediação do aluguel e, principalmente, as alterações nas suas relações jurídicas e contratuais trazem à tona as discussões sobre as também novas tipologias de habitação que, agora, se somam como parte dos serviços compartilhados e associados ao mercado digital e as plataformas de curto prazo, como o *Airbnb* (VANNUCCHI, 2020). No entanto, esta prática é associada a problemas urbanos por “[...] sequestrar moradias do

mercado de aluguel e entregá-las, ao dobro ou triplo do preço, ao mercado do turismo [...]” (VANNUCCHI, 2020, p. 190).

Nesta direção, há uma associação entre o neoliberalismo, a inovação no consumo da habitação e o uso de plataformas digitais para a financeirização do aluguel, como propõe Vannucchi (2020, p. 198):

De forma geral, a entrada de grandes investidores financeiros no mercado residencial de aluguel sucedeu o estouro da bolha imobiliária e a crise financeira hipotecária de 2008, justamente por aproveitar a oportunidade de comprar os chamados ‘ativos tóxicos’ resultantes da crise a preços extremamente baixos. Conhecidos como ‘investidores abutres’, conglomerados financeiros globalizados compram ativos desvalorizados para convertê-los em uma nova fronteira a ser conquistada, penetrando territórios até então negligenciados pelo mercado e lançando neles um novo produto. Por meio da constituição de fundos de private equity, fundos de hedge, fundos imobiliários ou outros instrumentos, mobilizam rapidamente uma enorme massa de capital, através de acionistas ou de empréstimos, capaz de comprar ‘estoques’ ou ‘pacotes’ de imóveis disponíveis no mercado com valores depreciados.

No caso brasileiro, surgem *startups* especializadas na mediação do aluguel e, principalmente, na manipulação do mercado imobiliário, como é o caso do QuintoAndar que promete a desburocratização do aluguel, sobremaneira, pelo fim das garantias contratuais – como o seguro fiança e o fiador. Para a expansão da produção imobiliária voltada aos aluguéis no país, Gabriel Braga (fundador da *startup*) busca diálogo com fundos imobiliários e outros agentes financeiros e imobiliários para apresentar as vantagens do mercado de locação, sendo um dos objetivos a reestruturação do mercado imobiliário brasileiro a partir da promoção de edifícios multifamiliares como os existentes nos Estados Unidos (FORBES, 2019).

A consolidação desta empresa em grandes metrópoles nacionais e a atração de novos colaboradores e investidores é possível a partir da análise dos dados que o QuintoAndar dispõe, como os relacionados as localizações das propriedades e a possibilidade de extrair maiores níveis de renda quando comparado ao mercado tradicional de aluguéis (FORBES, 2019).

Uma das formas do QuintoAndar, então, de adentrar nas cidades é a partir do diálogo com os fundos financeiros e com os agentes imobiliários já consolidados, mostrando as possibilidades de sucesso dos negócios. Vannucchi (2020) demonstra a consolidação dessa empresa em metrópoles brasileiras, como São Paulo e Belo Horizonte. A capacidade de capilaridade da empresa em outros mercados também pode ser registrada em cidades menores. Em entrevista realizada com um agente bem-informado do setor imobiliário de Maringá (Paraná, Brasil) em junho de 2022, ele nos relata que o QuintoAndar elegeu a imobiliária de sua família, já bastante consolidada na cidade, para lançar os seus produtos a partir da redução do seguro fiança.

Há, portanto, uma relação de mão-dupla: os agentes imobiliários tradicionais tendem a se adequar as novas demandas do mercado promovidas pelas plataformas digitais enquanto estas aproximam-se de agentes já consolidados para adentrar no mercado local:

[Entrevistado]: A gente era parceiro de uma empresa chamada Velo... a Velo deu certo... a QuintoAndar “tava” dando certo demais... A QuintoAndar foi lá e comprou a Velo. O pessoal da Velo utilizava a gente como laboratório e a QuintoAndar

precisava da gente para lançar novos produtos (Entrevista realizada em 14 de junho de 2022 com agente imobiliário da cidade de Maringá-PR).

A partir da fala do entrevistado é possível sacarmos duas ideias principais: a disponibilidade de sua imobiliária em se integrar aos novos mercados de locação e a utilização da sua empresa, de cunho familiar, como laboratório pelas novas *startups*. A Velo, empresa citada pelo entrevistado, se promove como “A Garantia Locatícia mais Rápida do Brasil”, sendo responsável por fazer a análise de crédito do inquilino nos bancos de dados digitais e dar a aprovação para a imobiliária parceira, conforme disponibilizado no sítio eletrônico da empresa (VELO, 2022).

O QuintoAndar, em 2021, compra a Velo e amplia seu portfólio de soluções para imobiliárias, mantendo-se próxima, então, não apenas do cliente como também da imobiliária já existente no mercado. Há, portanto, uma proposta de “simplificar e facilitar os processos e transações para todos os elos da cadeia de moradia” (QUINTOANDAR, 2021).

Palavras como flexibilização, simplificação, facilitação, agilidade e desburocratização entram como protagonistas no léxico deste mercado. Isto demonstra o alinhamento entre ele [o mercado de aluguéis em ascensão] e as novas facetas do capitalismo contemporâneo mediado pelo neoliberalismo. Vannucchi (2020, p. 200) sintetiza: “[...] o modelo de produção imobiliária baseado na casa própria esteve ligado ao pacto fordista, enquanto o modelo atual de produção da moradia como produto financeiro é reflexo do regime de acumulação flexível próprio do neoliberalismo”.

A aproximação das plataformas digitais não apenas do mercado de aluguéis como de toda a dinâmica imobiliária traz à baila, então, a participação de diversos agentes envolvidos desde a concepção da habitação até o seu consumo e sua negociação nos mercados financeiros. Este processo revela as imbricações e nexos entre os diferentes elos da cadeia e, principalmente, revela a readequação dos agentes às novas demandas, seja em escala local como o caso da imobiliária em Maringá, seja a partir de escalas mais complexas, como o caso do grupo econômico MRV e sua *startup* LUGGO, a qual analisaremos a seguir.

4. Notas sobre a LUGGO: a “desburocratização” do aluguel e o êxito dos grupos econômicos do setor imobiliário

Em 2018, a MRV lança no mercado a empresa LUGGO, responsável pelo início da atuação do grupo no nicho de locações de imóveis. Este lançamento contribuiu para a inserção, cada vez maior, da MRV nas novas formas de consumo da habitação e sua promoção enquanto serviço.

A LUGGO surgiu em função dos resultados positivos da Resia, empresa também subsidiária do grupo MRV, cujas ações consistem na incorporação de empreendimentos voltados ao mercado de locação e também de venda dos condomínios para fundos de renda imobiliária em cidades norte americanas (RESIA, 2022; RUFINO, 2019; CORRÊA, 2022).

A seguir buscaremos analisar outros elementos relevantes da trajetória da MRV no setor imobiliário brasileiro para entendermos os papéis da LUGGO na aproximação da MRV com o mercado de locação mediado pelas plataformas digitais.

Fundada em 1979 na cidade de Belo Horizonte-MG pelos sócios Rubens Menin Teixeira de Souza, Mario Lúcio Menin e a Vega Engenharia Ltda, a MRV tinha como objetivo incorporar e construir empreendimentos imobiliários na capital mineira, evidenciando o início de uma trajetória em escala local da MRV.

A partir de 1994 com o lançamento da subsidiária Prime Incorporações e Construções S/A, a MRV inicia o processo de ampliação da sua atuação, seja por via da expansão territorial ou até mesmo pelo aumento do leque de atividades que complementam e integram o setor imobiliário, incluindo um banco próprio, subsidiárias urbanizadoras, construtoras, *startup*, dentre outros. Além da expansão territorial da sua atuação, outros marcos auxiliaram a consolidação da MRV no mercado imobiliário nacional, são eles: a abertura de capital na bolsa de valores em 2007 e o início da atuação para o PMCMV em 2009.

Em muito, o comportamento da trajetória da empresa ao longo dos anos mostra o desenvolvimento de uma empresa familiar com operação em escala local, que se tornou um grupo econômico (GONÇALVES, 1991; PORTUGAL, 1994) com atuação consolidada em mais de 160 cidades brasileiras; além de atividades significativas em escala internacional, a partir da subsidiária Resia.

É notável identificar, ainda, a capacidade do grupo de se expandir tanto em momentos de crescimento quanto em momentos de crise. Tal capacidade deriva do segmento em que atua, da sua diversificação e da captura de fundo público que alimentou a dinâmica imobiliária brasileira (MIOTO; PENHA FILHO, 2019).

Sabe-se do papel relevante da MRV no mercado imobiliário brasileiro, principalmente em relação a incorporação e venda de imóveis, no entanto, ainda se faz necessário compreender como a MRV se insere nos processos que transformam a habitação em serviço. Isto posto, a MRV possui, para além da Resia, outra subsidiária com o foco em locação de imóveis, trata-se da *startup* Luggo fundada em 2018.

Neste caso, a MRV incorpora os empreendimentos para a subsidiária e em seguida as unidades são alugadas e os empreendimentos são vendidos para um fundo imobiliário. Basicamente, a função da Luggo é de locar e administrar os ativos, atuando como uma intermediária.

Conforme Corrêa (2022, p. 35): “Assim, ao atribuir a locação como método de atuação no mercado imobiliário, junto ao suporte de uma plataforma digital destinada a empresa e seus usuários, a Luggo amplia o leque de clientes, expande e, sobretudo, inova as atividades do grupo MRV”.

A seguir uma representação da atuação da *startup* no Brasil.

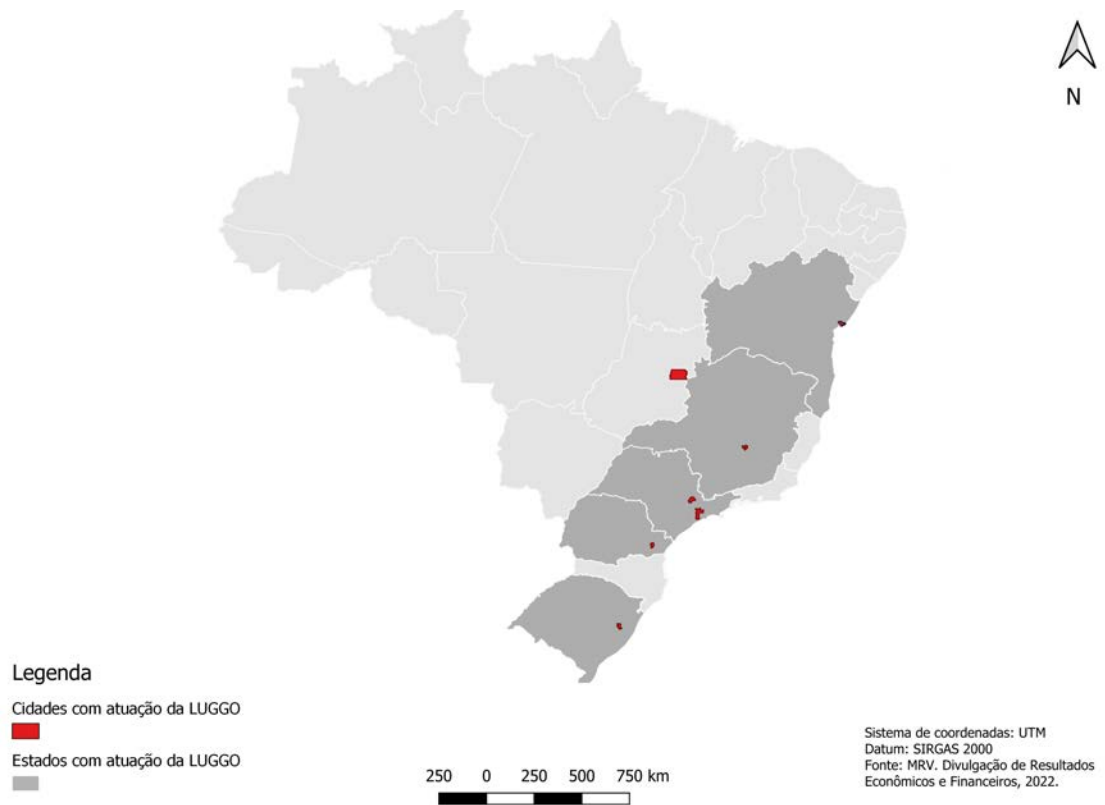


FIGURA 1 – Atuação da Luggo no Brasil. Fonte: MRV. Divulgação de Resultados Econômicos e Financeiros (2022). Elaboração: das autoras (2022).

A figura 1 apresenta a atuação da Luggo em 9 cidades, em 6 estados e Distrito Federal, ou seja, uma expansão significativa tendo em vista que a *startup* foi lançada apenas em 2018.

O desenvolvimento da Luggo nos chama atenção não apenas pelo novo nicho de atuação voltado a locação de imóveis, mas principalmente por se tratar de um marco no reescalonamento do grupo MRV, que além de direcionar sua atuação para o nicho de locação de imóveis, também é considerada como o primeiro fundo de investimento imobiliário residencial do Brasil (LUGGO, 2022), ou seja, o reescalonamento não é somente espacial, mas é, sobretudo, econômico. A figura a seguir ilustra o funcionamento da Luggo no mercado.



FIGURA 2– Principais mecanismos de funcionamento- LUGGO (2022). Fonte: LUGGO (2022). Organização: das autoras.

Em suma, a MRV fica responsável pela compra do terreno e incorporação dos empreendimentos, enquanto a Luggo loca e administra os ativos, e por fim, com os empreendimentos prontos e alugados, resta ao Fundo de Investimento Imobiliário da subsidiária administrar a venda dos ativos e manter a relação com os investidores.

Ademais, destaca-se o papel da Luggo enquanto intermediadora e facilitadora do processo de aluguel, uma vez que elenca a dispensa do fiador, a análise de crédito imediata e a possibilidade de alugar um imóvel de forma *online* e sem burocracias como suas principais estratégias de atuação no mercado.

As características elencadas refletem as novas formas de produção da habitação sob a égide neoliberal. É válido salientar que com a substituição do PMCMV pelo Programa Casa Verde Amarela em 2020, essas novas formas de produção de habitação ganharam forças, à medida que o Estado passou a transferir, ainda mais, sua responsabilidade de atendimento aos direitos de moradia ao mercado.

Assim, as empresas de plataforma como a Luggo ao se posicionarem apenas como intermediadoras do serviço de habitação, não garantem o direito à moradia. Pelo contrário, os sujeitos são considerados como meros consumidores do produto ofertado. Portanto, é evidente a mudança na forma de morar, “que passa a ser encarada diretamente como serviço, na medida em que a relação que se estabelece entre proprietário e consumidor é a de uso, por determinado tempo, e não a de venda” (GUERREIRO; ROLNIK; MARÍN-TORO, 2022, p. 457).

O mecanismo de aluguel utilizado pela Luggo além de permitir o enlace entre a flexibilização e a informalidade também colabora com o desempenho econômico e financeiro da empresa nos indicadores operacionais do grupo MRV, como será analisado a seguir.

Demonstrativos econômicos e financeiros	2019	2020	2021

Unidades lançadas	452	1.806	1.791
Land bank (R\$)	479.945.000,00	690.197.340,00	880.488.400,00
VGv (R\$)	99.588.587,50	241.828.592,34	471.061.294,00

Quadro 2 – Indicadores operacionais da LUGGO (2019-2021). Fonte – MRV Divulgação de resultados econômicos e financeiros. Organização das autoras.

Os dados de *land bank* e Valor Geral de Vendas (VGv) foram deflacionados utilizando a correção, do IPCA (IBGE), Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (Instituto Nacional de Geografia e Estatística), através da calculadora do Banco Central, utilizando-se por base o último mês e ano dos dados levantados no quadro, no caso, 2021.

O *land bank* (banco de terras) indica o total de terrenos que uma empresa possui em seu portfólio, ou seja, trata-se de um dado relevante para o setor imobiliário tendo em vista seu principal insumo, a terra. Por sua vez, a Luggo apresenta dados relevantes e crescentes de *land bank*.

Já o VGv é calculado a partir do total de unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da unidade. Tem como função indicar viabilidade do projeto do ponto de vista comercial, além de avaliar o desempenho da empresa no mercado imobiliário. No caso da Luggo, assim como o *land bank*, apresenta resultados crescentes ao longo dos anos.

O número de unidades lançadas, é também um indicador relevante, visto que em 2019 a subsidiária havia lançado 452 unidades e no ano seguinte este dado cresceu em aproximadamente 400%.

Os índices demonstraram o êxito econômico e financeiro da Luggo. É importante frisar que esses dados também contribuem para a consolidação da MRV no cenário nacional, tendo em vista que trata-se de um grupo econômico do setor imobiliário que possui empresas subsidiárias atuando desde a incorporação de empreendimentos, perpassando pelo financiamento, como é o caso do banco Inter, e participando até mesmo da intermediação do aluguel, além do desenvolvimento de um próprio Fundo de Investimento Imobiliário.

Chamamos atenção, também, para os serviços próprios da economia do compartilhamento que surgem nos imóveis geridos pela Luggo, assim como discutimos anteriormente em que há alteração também na tipologia das habitações. Serviços *on-demand*, como carro e lavanderia compartilhada, *co-working* e outras palavras – e serviços – próprios do dicionário neoliberal surgem para firmar, de vez, a Luggo como uma importante plataforma digital na composição dos mercados de locação no Brasil (LUGGO, 2022).

Mais do que isso, no entanto, o que sobressai é o redirecionamento das estratégias da MRV e a aproximação do mercado de aluguéis, retratando tanto

os aspectos conjunturais quanto a capacidade do grupo de se adaptar a este cenário. Ademais, isso também serve para evidenciar o potencial do grupo MRV de “ditar” novos vetores para a reestruturação urbana, considerando aqui a presença de suas atividades em mais de 160 cidades brasileiras e aproximadamente 500 mil unidades lançadas desde a abertura de capital na bolsa de valores, contribuindo, portanto, para a geração de rendas diferenciais onde antes não havia (SMOLKA, 1987).

A atuação da LUGGO, portanto, evidencia a participação de um grupo já consolidado no cenário imobiliário brasileiro para a gestão dos aluguéis e para o trato da habitação não apenas enquanto serviço, como também enquanto ativo financeiro. Ainda, evidencia o fortalecimento da MRV através do controle do grupo de todas as etapas – e possibilidades – no interior da cadeia produtiva da habitação.

A tradição da MRV na dinâmica imobiliária brasileira pode ser traduzida a partir dos indicadores econômico-financeiros da sua subsidiária Luggo que, em muito, é influenciada pela *expertise* da MRV e a sua capacidade de se fortalecer ao longo das diferentes conjunturas.

5. Conclusões

Todos nós sentimos as reestruturações que acompanham o uso das plataformas digitais enquanto mediadoras dos processos socioespaciais. Seja nas alterações espaço-temporais que experimentamos ao solicitar um carro da Uber para ir de casa ao trabalho, seja nas alterações espaço-temporais que experimentamos ao optar por um *Airbnb* nas nossas viagens de férias. Tais alterações, por sua vez, saltam as escalas cotidianas e fazem parte de reestruturações experimentadas pelo processo geral de reprodução do capital.

Quando acionamos as reestruturações das escalas mais complexas temos, na materialidade das relações socioespaciais, diversas implicações. Neste trabalho optamos por abordar as mudanças no mercado de locação e as novas formas que emergem desde as plataformas digitais que preveem a desburocratização do aluguel e que, em suma, respondem pelo receituário neoliberal de flexibilização dos contratos. As alterações vão desde a concepção das tipologias das habitações até a forma final de consumo, inseridas cada vez mais na lógica das economias de compartilhamento.

Ao mesmo passo que isso revela novos agentes digitalizados responsáveis pela consolidação e promoção do mercado de locação, revela também os redirecionamentos de agentes imobiliários já consolidados, como o caso do grupo econômico MRV que, em 2018, lança a *startup* LUGGO como uma fonte de inovação ao grupo e inserção no mercado de aluguéis em cenário nacional. Isto porque a LUGGO surge em função da trajetória exitosa da Resia, também subsidiária da MRV e que atua na incorporação de empreendimentos voltados ao mercado de locação nos Estados Unidos.

A novidade deste trabalho, então, consiste em demonstrar a importância da *expertise* da MRV nos cenários de incorporação e promoção imobiliária para, agora, ser também uma *startup* competitiva no novo mercado de aluguéis. Além disso, traz à baila a relação íntima entre financeirização e mercado imobiliário ao lançar a LUGGO como o primeiro fundo de investimento imobiliário residencial no Brasil.

Os indicadores exitosos e crescentes da LUGGO demonstra não apenas o seu sucesso, como o próprio fortalecimento da MRV no cenário nacional, fazendo parte do reescalonamento espacial e econômico deste grupo. No entanto, ainda é necessário investigar mais profundamente sobre os laços de dependência – ou não – da subsidiária e da matriz.

Diferentemente de trabalhos que se debruçam sobre outras plataformas independentes, como *Airbnb* e *QuintoAndar* (VANNUCCHI, 2020), buscamos com este trabalho investigar o papel de uma empresa de um grupo já consolidado no cenário nacional, demonstrando a capacidade da MRV de se adaptar frente às demandas conjunturais, mas também como ela se vale destas adaptações para o fortalecimento do seu principal centro de poder: a incorporação.

Referências

BARNS, Sarah. Negotiating the platform pivot: From participatory digital ecosystems to infrastructures of everyday life. **Geography Compass**, v. 3, n. 9, 2019.

BARNS, Sarah. **Platform Urbanism: Negotiating Platform Ecosystems in Connected Cities**. Sydney: Palgrave Macmillan, 1ª ed., 2020, 232 p.

BRANDÃO, Carlos. Espaços estatais dos processos de neoliberalização e as recentes reestruturações regulatórias na Escala Nacional do Brasil. In: SUERTEGARY, D. M; SILVA, C. A.; PIRES, C. L. Z.; PAULA, C. Q. (Orgs.) **Geografia e Conjuntura Brasileira**. Rio de Janeiro: Consequência, pp. 35-58, 2017.

BRENNER, Neil. Reestruturação, reescalonamento e a questão urbana. **GEOUSP - Espaço e Tempo**. São Paulo, n. 33, p. 198-220, 2013.

CARDOSO, Adauto Lúcio.; ARAGÃO, Thêmis Amorim. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: Jupira Gomes de Mendonça; Heloisa de Moura Costa. (Org.). **Estado e Capital Imobiliário - Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. 1ed. Belo Horizonte: C/Arte, 2012, v. 1, p. 81-104.

CORRÊA, Bruna Ribeiro. **Produção da habitação e produção de cidades: a trajetória econômica e espacial da MRV Engenharia e a construção de um grupo econômico de atuação multiescalar**. Trabalho de Conclusão de Curso em Geografia. Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2022.

FERREIRA, Pedro Henrique Cícero. **As plataformas digitais na produção da cidade contemporânea: uma análise urbanística do Airbnb em cidades brasileiras**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2021.

DARDOT, Pierre.; LAVAL, Christian. **A nova razão do mundo: ensaio sobre a sociedade neoliberal**. São Paulo: Boitempo, 2016.

FORBES. **Quinto Andar: The Brazilian Startup Changing The Rentals Market Plans Further Disruption**. 2019. Disponível em <https://www.forbes.com/sites/angelicamarideoliveira/2019/01/10/quinto-andar-the-brazilian-startup-changing-the-rentals-market-plans-further-disruption/?sh=19dd35dd5fa2>. Acesso 07-12-2022.

GONÇALVES, Reinaldo. Grupos econômicos: uma análise conceitual e teórica. **Revista Brasileira de Economia**, v. 45, n. 4, p. 491-518, 1991.

GUERREIRO, Isadora; ROLNIK, Raquel; MARÍN-TORO, Adriana. Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia. **Cad. MetrÓpole**, v. 24, n. 54, pp. 451-475, 2022.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna**: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. São Paulo: Edições Loyola, 1992.

LUGGO. **Sobre**. 2022. Disponível em <https://invista.luggo.com.br/>. Acesso 07-12-2022.

MELAZZO, Everaldo Santos. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. **Mercator**, v. 12, n. 2, p. 29-40, 2013.

MIOTO, Beatriz; PENHA FILHO, Carlos Alberto. Crise econômica e o setor imobiliário no Brasil: um olhar a partir da dinâmica das maiores empresas de capital aberto (Cyrela, PDG, Gafisa e MRV). **Financeirização e estudos urbanos na América Latina**. Rio de Janeiro, **Letra Capital**, p. 29-59, 2019.

MONTENEGRO, Marina Regitz. Do capitalismo de plataforma à difusão dos aplicativos: apontamentos sobre novos nexos entre os circuitos da economia urbana em tempos de COVID-19. **Espaço e Economia**, 2020.

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

QUINTOANDAR. **QuintoAndar compra Velo e amplia seu portfólio de soluções para imobiliárias**. 2021. Disponível em <https://imprensa.quintoandar.com.br/2021/12/08/quintoandar-compra-velo-e-amplia-seu-portfolio-de-solucoes-para-imobiliarias/>. Acesso 07-12-2022.

RESIA. **Sobre**. 2022. Disponível em: <https://www.liveresia.com/about>. Acesso 03-12-2022.

RUFINO, Beatriz. Grandes grupos econômicos na produção do espaço: um olhar sobre a atuação imobiliária do Grupo Votorantim. In: OLIVEIRA, F. G.; OLIVEIRA, L. D.; TUNES, R. H.; PESSANHA, R. M. (Orgs) **Espaço e Economia: Geografia econômica e a economia política**. Rio de Janeiro: **Editora Consequência**, 2019, p. 353-384.

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

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**: técnica e tempo; razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

SHIMBO, Lúcia. **Habitação social, habitação de mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade de São Paulo, Escola de Engenharia de São Carlos, São Carlos, 2010.

SLEE, Tom. **Uberização**: a nova onda do trabalho precarizado. São Paulo: Editora Elefante, 2017.

SMOLKA, Martim O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, p. 41-78, ano II, n.1, jan/abr. 1987

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SPOSITO, Eliseu Saverio. Reestruturação econômica, reestruturação urbana e cidades médias. In: XII

SEMINARIO INTERNACIONAL DA RII, 2012, Belo Horizonte. **Anais[...]**. Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, 2012. p. 1-17.

THEODORE, Nik.; PECK, Jamie.; BRENNER, Neil. Urbanismo Neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. **Sur Corporación de Estudios Sociales y Educación**, Temas Sociales. N. 66, 2009.

VANNUCCHI, Luanda Villas Boas. **O centro e os centros** – produção e feitura da cidade em disputa. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

VELO. **Sobre**. 2022. Disponível em <https://velowebiste.azurewebsites.net/>. Acesso 07-12-2022.