



# OS AGENTES DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NO ARRANJO URBANO-REGIONAL DE BRASÍLIA/ANÁPOLIS/GOIÂNIA: UM PANORAMA A PARTIR DAS EMPRESAS INCORPORADORAS E CONSTRUTORAS

Real Estate Production Agents in the Urban-Regional Configuration of Brasília/Anápolis/Goiânia: An Overview Based on Real Estate Developers and Construction Companies

Émille Marcela Silva Lima, Graduanda em Arquitetura e Urbanismo, UEG/CET, emille\_sl@gmail.com Bruno Bomfim Moreno, Doutor em Geografia pela UFGD, Docente no Curso de Arquitetura e Urbanismo, UEG/CET, bruno.moreno@ueg.br

#### Resumo

O presente trabalho tem como objetivo principal examinar as características e as estratégias de atuação das principais empresas incorporadoras e construtoras no arranjo urbano-regional de Brasília/Anápolis/Goiânia, entre os anos de 2000 e 2023, uma vez que este eixo possui grande dinamismo regional. Para tal, foram realizados levantamentos de dados das principais incorporadoras e construtoras destas cidades para entender as estratégias espaciais destes agentes e como produzem o espaço urbano, uma vez que estes modificam o entorno imediato de forma a padronizar os edifícios e inserem seus lançamentos imobiliários em bairros específicos da malha urbana para atingir um público-alvo em específico, resultando na acentuação da segregação espacial nas cidades a fim de solidificar as estratégias imobiliárias no arranjo estudado.

Palavras-chave: Crescimento urbano. Agentes imobiliários. Estratégias espaciais.

#### **Abstract:**

The main objective of this study is to examine the characteristics and operational strategies of the leading real estate development and construction companies within the urban-regional framework of Brasília/Anápolis/Goiânia, between 2000 the vears and 2023, given the region's significant regional To achieve this, data was collected from the main developers and construction firms in these cities to understand their spatial strategies and how they shape urban space. These agents modify the immediate surroundings by standardizing buildings and strategically placing their real estate projects in specific neighborhoods of the urban fabric in order to target a specific audience. This, in turn, leads to increased spatial segregation within the cities, reinforcing real estate strategies within the studied area.

Keywords: Urban growth. Real estate agents. Spatial strategies.

# **INTRODUÇÃO**

O presente trabalho se insere na discussão de estruturas urbanas que extrapolam a escala regional, em especial, o urbano-regional formado Brasília/Anápolis/Goiânia. Tem como objetivo apresentar uma primeira aproximação acerca das empresas incorporadoras e construtoras que atuam nessas aglomerações urbanas. Dessa maneira, é válido destacar Goiânia que foi projetada para ser a nova capital do Estado de Goiás, foi fundada em 1933 e segundo o IBGE (2022), tem1.437.366 de habitantes. Enquanto inaugurada em 1960, foi projetada para ser a nova capital do país, possui 2.817.381 habitantes. Anápolis, por sua vez, que possui sua origem fortemente ligada à agropecuária, foi emancipado no ano 1907 e conta, conforme o último Censo, com 398.869 habitantes.

O eixo estudado é de suma importância para a economia do Estado de Goiás, uma vez que possui forte fluxo de pessoas que se deslocam pelo arranjo para estudos e trabalho (Moreno, 2023). Percebe-se, ainda, um ritmo de crescimento urbano e demográfico acelerado nessa região, o que resulta, consequentemente, em um acentuado número de incorporadoras e construtoras que nela atuam. Diante disso, este trabalho traz como contribuição primeira elaborar uma perspectiva panorâmica acerca desses agentes imobiliários, demonstrando a composição do capital e alguma das estratégias de atuação das principais empresas incorporadoras e construtoras no arranjo urbano-regional de Brasília/Anápolis/Goiânia.

## **MATERIAIS E MÉTODOS**

Os procedimentos metodológicos propostos neste plano de trabalho estão estruturados em três níveis principais que se inter-relacionam para assegurar uma análise abrangente e consistente dos fenômenos estudados. O primeiro nível corresponde à revisão bibliográfica, que tem como objetivo reunir e discutir os principais referenciais teóricos e conceituais já produzidos sobre a temática em questão. Esta etapa teve como objetivo criar um embasamento teórico e crítico para as próximas etapas da pesquisa, foram realizados leituras e debates a respeito dos temas abordados. A revisão compreenderá autores clássicos contemporâneos que tratam das dinâmicas urbanas, do mercado imobiliário e da atuação dos agentes produtores do espaço urbano.

O segundo nível contempla a coleta de dados primários e secundários, que será realizada com base em

diferentes fontes. Os dados primários foram obtidos por meio de pesquisas nos sítios oficiais das empresas citadas, além de levantamentos dos dados cadastrais no banco de dados a partir da consulta pública de CNPJ disponibilizada pelo Governo Federal e acessada por meio do Portal RedeSim. Já os dados secundários serão extraídos de bases públicas e privadas, como registros da prefeitura, estatísticas do IBGE, dados de mercado disponíveis em plataformas e nos sites oficiais das empresas selecionadas, entre outros. O objetivo central deste nível é o levantamento de informações que possibilitem a caracterização precisa desses agentes e de suas práticas e estratégias.

Em seguida, será realizada a análise das estratégias espaciais dos agentes, que constitui o terceiro nível metodológico. Essa etapa buscará compreender como os diferentes agentes do mercado imobiliário escolhem suas áreas de atuação dentro do espaço urbano e quais fatores influenciam essas escolhas. Será dada especial atenção a elementos como as estruturas de capital, o perfil dos clientes atendidos (faixa de renda, localização desejada, padrão construtivo do imóvel), bem como as zonas da cidade onde ocorre maior concentração de empreendimentos, para entender quais são as estratégias destes agentes.

Essas três etapas serão tratadas de maneira articulada, de modo que os dados e análises se complementam mutuamente, garantindo a construção de uma leitura acerca do tema abordado. Assim, busca-se alcançar um entendimento sobre a lógica de funcionamento do mercado imobiliário e a forma como ele contribui para a produção e reprodução do espaço urbano no arranjo urbano-regional de Brasília/Anápolis/Goiânia.

#### **RESULTADOS**

Em primeira análise, destaca-se que os agentes incorporadores são aqueles que atuam de maneira seletiva no espaço urbano, interferindo diretamente na organização espacial da malha urbana através da produção e da organização do mercado imobiliário no espaço urbano (Smolka, 1983).

Diante disso, a Tabela 1, Tabela 2 e Tabela 3 apresentam características dos principais agentes da produção imobiliária em Anápolis, Goiânia e Brasília, como, por exemplo, a estrutura de capitais e a natureza jurídica dessas empresas, além de destacar diretores e sócios presentes em cada construtora e incorporadora mencionadas.

Tabela 1 - Principais Construtoras e Incorporadoras em Goiânia - GO

Ž com	OPUS CONSTRUTORA E	Inches of the second	THE REPORT OF THE	OTY CONSTRUTORA E ENGENHARIA	CMES CONSTRUCTORS L'TON	Lanca de Caración	
Morne	MICORPORADORA LTDA	BRASAL incoposações LTDA	ESM INCORPORAÇÕES SIA	L104	CMO CONSTRUTORA LTDA	BLMO ENDENHARIA LYDA	MAY ENGENHARIA E PARTICIPACOES S
ONF 2	04.067 694.6001-85	18 937 590 0001-48	03.006 FB 16300-74	19.832.3060001-64	02.802.633/9301-90	02.500.304(0001-49	09.345.462.0010-12
apital Social Instanto	PS 667 200,00	RS 15.715.000,00	RS 91 275 534,79	P9 10:000,00	PS 2 500 000,00	P\$ 33 000 000,00	PE 5 950 506 509.36
Maturesa Juridica	200-2 - Sumedade Empresario Limitada	305-2 - Societade Empresana Combata	208-4 - Societade Ardinina Ferhala	205-2 - Sucerdade Empresalna Circlania	206-2 - Sociedade Empresário Limitado	250-2 - Sociedade Empresária Limitado	204-E - Socretain Andrera Atenta
Cabelicimento	Matrix	File	Filal	Metrix	Marie	Manrie	Filiat
CNACS							
Principal	439-599 - Outras obras de engenharia civir dis especificadas anteriormente	4110-7/80 - incorporação de empreentimentos incobilários	4115.700 - Incoporação de engressidamentos impolítânce	7112-000 - Serviços de angenhata	4110-700 - Incorporação de engreendimentos inscistários	4120-400 - Construção de edificios	4115-700 - Incorporação de erapreendimentos modifidades
demestração	4300-150 - Serviças especializados para canarização ada especuficados as tercumor da	8510-2011 - Company a vannila de intrivisi protento (Departendo II) 2010-2012 - Algunel de indicelo próprios (Dispersado II) 8222-909 - Desalto e astronoscujós de proprietable introblério (Dispersado II)	#138-400 - Construção de definidos #398-101 - Aspersáregão de obras #482-000 - Indiança de matuplos a di- finacionada (019-201 - Compa e vento de artículo #303-000 - Compa e vento de artículo #303-000 - Compa e vento de artículo #303-000 - Augustido e assessaração do promotado impolito 7132-200 - Agenciamento de appagas para professional, as sente em valandos de somerica plao.	7111-100 - Services de arquitetura	4120-405 - Construção de edificios 6110-200 - Lotesamento de indives próposos 8410-200 - Aluguel de Indives próposos	410-768 - Insurgentajão de expansandimentos instituírios 4211-701 - Construção de instituirios 412-760 - Construção de instituirios 412-960 - Construção de instituirio 412-960 - Construção de Insulação edições a Entração de la Construção de Insulação prigeras 610-001 - Construção de Insulação prigeras 610-001 - Adaptei de Insulação próperas	
Daartidade de Sócios	8		2	1		2	
Administractor	Ana Carolina Rodrigues Robers Batista	Diton Castro Junquera Bathosa	Chia Marera	Julia Gasnel Tome de Oliveira	Moscy Soares Moreix	J.E. Pintario Participações e Investmentos LTDA	Rater Nazareth Sterie Teixein de Souas
Sécto	Ana Filinia Modrigues Mabele Res	Vanessa (mu de Brito Morara	Bento Odison Morera Filho	Pedro Hannous Olivera Martino de Anago	MM Participações LTDA	Oustavo de Repende Pinheiro	Mounts Patrilo Poès Modingues
lécie	Carmenno Roongues Rabelo	Osono Adriano Neto		Victor Comeiro Tome de Oliveiro	Maria das Graças Ribeiro Teliceiro		Relati Fires e Albuquenque
técio	Ghamar Galdno Rabelo	Fernanda Cruz de Jesus					Eduardo Flaher Tellmira e Soutta
lócio	Franco Rodrigues Rabels	Mendel Mautico de Lina Quelros					Thiago Cornea Ely
56cio		BRASAL Incorporações SIA					Junio Mario de Souza Lima Galvão
lécie							Rapition Roche Lahera
Núcio :							Ronaldo Facinara Junes da Motta Filho
5ócio							Radrigo Martins de Rececée
Ano de abertara	2001	2011	2000	2014	1993	1970	2007
Locationple	RUA 10, 198 SALA A - PISO SUPERIOR QUADRIA-36 LOTE D4, JANDAN GOAS, CEP 14805-350, 8273 - GO	50 SUPERIOR AVENDA 136, 246 MUR. T-66, 230 DALA 1710 P JARDAR GOAS. GUACINAZIO LOTE 15/02 MILK BUCKO BUGKESS. S		AVENDA 14, 616 QUADRA141 LOTE 04/06 SALA 614, SET BLENO, CEP 74/235-036, 9373 - GO	RUA T 66, SIN QUMORADO LOTE 11/14 SALA 607/615 EDIF WALK BUENO, SETOR BUENO, CEP 74215-170, 9373 - SIO	AVENDA T 2, 1288 GUADRIA 98 LOTE 08. SETORI BUENO, CEP 74215-005, 9373 - 90	PUA JONG DE REPEUL 116 QUADRANI-S LOTE 43-E SALA 1981 - LADIG C. SET GESTE, CEP 74135-110, 9373 - GO

Fonte: levantamento realizado fev. de 2024 no perfil das empresas na plataforma gov.br

Org.: Autora, 2024

Considerando os dados apresentados, percebese que dentre os principais agentes da cidade de Goiânia está a ELMO Engenharia fundada em 1978, com sede na capital goiana e como função primária a construção de edifícios, além de rodovias e instalações esportivas e/ou recreativas na região. Destaca-se, também, a CMO Construtora, aberta em 1986, com a matriz nessa cidade e com natureza jurídica de capital fechado, focada na incorporação de empreendimentos imobiliários para a classe média. No caso da BRASAL Incorporadora, fundada em 1963 em Brasília - DF e com capital fechado, a empresa passa a atuar na capital do Estado de Goiás em 2011, abrindo uma filial e construindo edifícios nas áreas nobres da cidade, como Setor Marista e Setor Bueno, buscando produzir edifícios para a parcela considerada alto padrão do mercado.

Nesse mesmo cenário, a EBM Incorporações criada em 1997, hoje tem sua Matriz localizada em São Paulo – SP, no entanto inicia suas atividades na cidade de Goiânia, em 2000. Esta empresa mantém sua natureza jurídica Sociedade Anônima Fechada, apesar da mudança para a capital paulista.

Além das empresas já citadas, nota-se a relevância da OPUS Construtora, fundada em 2001, sua matriz localiza-se em Goiânia e tem natureza jurídica Sociedade Empresária Limitada; e da CITY Construtora e Engenharia, fundada em 2011, que tem matriz também na capital goiana e possui natureza jurídica Sociedade Empresária Limitada. Ambas as empresas produzem, principalmente, apartamentos para um público de segmento de renda elevado.

Por fim, a MRV Engenharia, que atua em todo o território nacional, tem natureza jurídica Sociedade Anônima Aberta, a única dentre o grupo aqui apresentado. Essa empresa ampliou seu patrimônio produzindo imóveis para o segmento chamado de "econômico", principalmente aqueles financiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que ampliou o crédito disponível no mercado para a construção de habitação. Tomando a cidade de Anápolis como referência, percebese a atuação de agentes que também estão na cidade de Goiânia. Além disso, assumem estratégias imobiliárias semelhantes nas duas cidades. Esse é o caso das empresas EBM Incorporações e a MRV Engenharia.

Tabela 2 - Principais Construtoras e Incorporadoras em Anápolis - GO

Nome	EMISA Engenharia e Coméndo LTDA	ENSECOM ENSENHARIA E COMERCIO LTDA	LUSASA EMPREENDMENTOS BIOBLIARIOS, TURISHO E HOSPEDAGEM LTDA	CONSTRIO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTGA	CONSTRUMNEST ENPREENDMENTOS INCRUIARIOS LTDA	EBM INCORPORACOES SIX	MEV ENGENHARIA E PARTICIPACCES A
CMPU	02.297.927/000140	02.525.929/0001-09	37.002.6909001-92	12.202.337.000140	\$3.587.6145082-00	03 E25 RF1 0002 74	08.343.492/0729-99
Capital Social Sectorado	PIS 22:000.000,00	MS 1.000.000,00	MS 7.296.000,00	MS 1,000,000,00	MB 1.862.790,00	AB 91.079.324,79	PG 5.590.308.009,38
Natures Juridice	205-2 - Sociedade Empresaria Limitada	205-2 - Sociedade Empresaria Umitada	295-2 - Sociedade Empresaria Limitada	205-2 - Sociedade Empresaria Limitada	206-2 - Sociedade Empresaria Umiliada	205-4 - Sociedade Andreima Pechada	254-5 - Societade Androma Aberla
Calabatectmento	Marris	Marris	Marris	Maris	Maria	From	roa
CNACS							
Principal	4115-703 - incoporação de empreendimentos impolitantes	4135-600 - Construção de edificios	4130-000 - Construção de edificios	4115-700 - Incorporação de empreendimentos innoblarios		6816-2/31 - Compra e venda de Imóvela proprios	erro-700 - incorporação de empreendmentos imobiliaros
-Secundaris(s)	4120-403 - Construção de editicas, 4200-501 - Construção de Instalações esportuda e recircitata, 7112-203 - Centro de Ingentieria, 4313-403 - Ostras de Intrapteriagem, 4360-101 - Administração de oscias	4250-501 - Construção de Instalações Esportivas e Ascrestivas 6813-201 - Compra e venda de Instalações proprios	4113-702 - Incopunção de emprendimentas 430-911 - Administração de cross 430-911 - Enviças especialisates para sensinção dos experiodos estaminamente 510-921 - Incosa 510-921 - Incosa	4:03-406 - Commingão de estiticios 4:006-101 - Administração de strasa 4:006-101 - Administração de strasa 4:005-001 - Companya de sindo de sindo- participa. 4:007-4:00 - August de Individua próprios, 4:007-4:00 - Commissão no august de Individua.	4120-4:00 - Corrednythe de edificios	4120-020 - Construção de extraos 4300-021 - Azimineração de estres 4300-021 - Azimineração de estres 4300-021 - Azimineração de estres 6400-021 - Comprisa e vanda de inclues 6400-0211 - Comprisa e vanda de inclues 6400-0212 - Comprisa e vanda de inclues 6400-0212 - August de movem proprieda 202-0400 - Ostale - azimineração de propriedad insolutarios por compressão estado en versuas de comunicação estado en versuas de comunicação.	2/25-400 - Carsifry \$6 on eathers 6/8/2000 - Hanning on Halling \$6 riso Transcette
Quantidade de Some	3	3	3	3	3	2	9
Administrador		Amado Jayme de Pina	Pauline Vieira Valente Napum	João Ribeiro Mendes	Fabrico Calvel	Elbio Moreira	Rafter Nazareth Wenin Telseira de Souza
\$4do		Paulo Vitor de Souza Pina	Aston Participagões e Empreendimentos S.A.	Josephin Vicente Ribeiro Juntor	Sain Caled Nets	Sento Odisen Monito Filho	Ricardo Paixão Pinto Rodrigues
1000	A H S - F PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA	Luiz Pelpe de Souza Pina	Ludara Naoun Culy	Hugo theava tartos	Rafael Caled		Rufael Pres e Albuquerque
Secto							Eduardo Fisher Telxena e Souza
Secto							Thiago Corne By
56dip							Junia Maria de Souza Lima Galvão
Media							Ranhard Rooks Lafeta
Sécio							Renaldo Fedreiro Ayres do Metta Filha
Sárin							Redrigo Martino de Repende
one de abertura	1977	1998	1991	2010	2004	2000	2018
entingle		AVENIDA UNIVERSITARIA, 1336, VILA STA IZABEL, CEP 75060-150, 9021-50	AVENIGA PINHERO CHAGAE, SN GUADRAES LOTE 41, JUADRA, CEP 75115-SIE, 9221 - GO		AVENDA PRINCIPAD CHASAS, 210 GUADRA 12 LOTE 00 CASA 61, JUNIDIAL CEP 75110-585, 9221 - SO	TE. R. HUSO DA CARVALHO RAWOS, 160	

Fonte: levantamento realizado fev. de 2024 no perfil das empresas na plataforma gov.br

Org.: Autora, 2024

Já a EMISA (fundada em 1997), a ENGECOM (fundada em 1986), LUGASA (fundada em 1991), CONSTRUIO (fundada em 2010) e a CONSTRUINVEST (fundada em 2006) têm a cidade de Anápolis como sede, seguindo com natureza jurídica 'Sociedade Empresária Limitada' e a partir do padrão de construção que cada empresa adota em seus empreendimentos percebe-se qual o público-alvo de cada construtora. Dentre o grupo, destaca-se a EMISA que atua também na capital goiana.

Já na cidade de Brasília, destaca-se a BRASAL Incorporadora, fundada em 1963 como Sociedade Anônima Fechada; a CONBRAL Construtora, de 1968, que possui como principal atividade a construção de edifícios na capital brasileira; a EBM Incorporações que inaugurou sua filial na cidade em 2009 e encerrou em 2017 por Liquidação Voluntária.

Tabela 3 - Principais Construtoras e Incorporadoras em Brasília - DF.

Nome	CONBRAL S A CONSTRUTORA BRASILIA	BRASAL Incoporações LTDA	EBM INCORPORAÇÕES SIA	TECNA CONSTRUTORA LTDA	MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
CNPJ	00:068.841/0001-30	00.323.063/0001-89	03.025.881/0005-17	14.048.076/0001-00	08.343.4920010-10
Capital Social declarado	R\$-0,00 ( zero real ).	R\$ 284,137,000,00	R\$ 91.075.324,79	R\$ 50,000,00	R\$ 5.980.308.809,35
Natureza Juridica	205-4 - Sociedade Anônima Fechada	205-4 - Sociedade Andrima Fechada	205-4 - Sociedade Anónima Fechada	206-2 - Sociedade Empresária Limitada	204-6 - Sociedade Anónima Aberta
	Matriz	Matriz	Filal	Matriz	Filal
CNAES					
-Principal	4120-4/00 - Construção de edificios	6452-0/00 - Holdings de instituições não- financeiras	6810-2/01 - Compra e venda de imóveis próprios	4120-4100 - Construção de edificios	4110-7/00 - Incorporação de empreendimentos imobilidados
-Secundária(s)	4110-7/00 - Incorporação de empreredimentos imboláricos 627-867 - Carellagora na compra e venda e 627-869 - Carellagora na compra e venda e 627-869 - Fundamento próprios 6462-000 - Fundamento de instituições não-financeiras	4110-7/00 - Incorporação de empresentimentos imbolistimos 4120-400 - Contrução de edificios 6100-201 - Compra e vendo de imboveis propiosa. Jugar de imboveis próprios 622-801 - Connetagem na compra e vonda e avallação de imboveis 7111-1/00 - Senviços de arquitetura 7112-000 - Senviços de engenharia	4100.4001. Comitrução de edificios 1999-1911 - Administração de obras 1600.0001. Haministração de obras 1600.0001. Haministração de obras 1600.0001. Haministração de instituição de indicanceiras. 6810.2001 - Compra e venda de imbres próprios 6810.2002. Auguel de imbres próprios 6810.2002. Auguel de imbres próprios 2002. Haministração de propriedados mobilidad productiva de indicanceira de espaços por productiva de indicanceira d	6810-201 - Compra e venda de iméveia próprios	422-4/07 - Construção de edificios 6462-0/07 - Holdings de Hotthuições não- franceiras
Quantidade de Sócios	2	4	2	3	9
Administrador	Marcus Vinicius de Simões Muniz	Dilton Castro Junqueira Barbosa	Elbio Moreira		Rafael Nazareth Menin Teixeira de Souza
Sócio .	Paulo Roberto de Morais Muniz	Wendell Mauricio de Lima Queiroz	Bento Odilson Moreira Filho		Ricardo Paixão Pinto Rodrigues
Sócio .		Osorio Adriano Filho			Rafael Pires e Albuquerque
Sócio		Osorio Adriano Neto			Eduardo Fisher Teixeira e Souza
Sócio				Fábio Fernades Oliveira	Thiago Correa Ely
Sócio				UNIQUE Participações e Empreendimentos LTDA	Junia Maria de Souza Lima Galvão
Sócio				Eduardo Pereira Cunha	Raphael Rocha Lafeta
Sócio .					Ronaldo Pedreira Ayres da Motta Filho
Sócio .					Rodrigo Martins de Resende
fino de abertura	1968	1972	2009	2011	2007
Localização	SETOR SAA CL QUADRA 03, BLOCO D, LOJA 29, SN TERREO, SAA, CEP 70532-300, 9701 - DF	TRECHO SIA TRECHO 2, SIN LOTE 630 PARTE 4, ZONA INDUSTRIAL (GUARA), CEP 71200-021, 9701 - DF		QUADRA SHIS QI 7 BLOCO E, SN SALA 101 103 105 E 106, SETOR DE HABITACOES INDIVIDUAIS SUL, CEP 71615-750, 9701 - DF	GNM 29 CEILÂNDIA SUL, BRASILIA - DF, C 72216-300

Fonte: levantamento realizado fev. de 2024 no perfil das empresas na plataforma gov.br

Org.: Autora, 2024

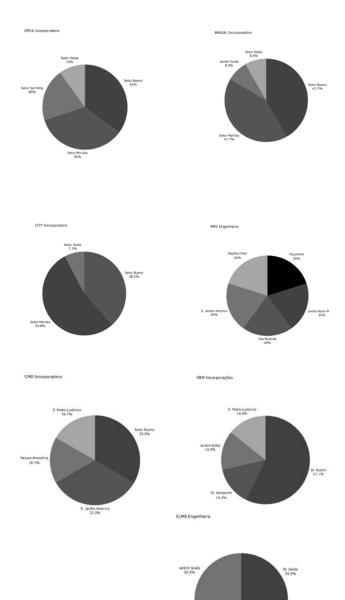
Além disso, a TECNA Construtora, fundada em 2011, possui sua matriz em Brasília e configura-se como Sociedade Empresária Limitada, tem como foco a construção e venda de edifícios; a MRV Engenharia também tem atuação registrada no Distrito Federal, também com natureza jurídica de Sociedade Anônima Aberta.

### **DISCUSSÃO**

Verificando a atuação desses agentes, percebese que após a consolidação do espaço urbano, é extremamente complexo reverter os padrões espaciais já estabelecidos (Corrêa, 2013). Dessa maneira, destaca-se que as estratégias dos agentes estudados se repetem, uma vez que produzem imóveis padronizados e buscam inserir seus edifícios em determinadas áreas da cidade, em bairros específicos para atrair uma parcela da população.

No Gráfico 1 a seguir destaca-se a forte presença de lançamentos imobiliários em bairros nobres de Goiânia como, por exemplo, o Setor Bueno e o Setor Marista, que são escolhas para a implantação de empreendimento das principais construtoras como a CITY Incorporadora, a OPUS Incorporadora e a BRASAL Incorporadora. São exceções é MRV Engenharia, que atua em bairros mais populares na cidade de Goiânia, e a CMO Construtora, que possui como público-alvo as camadas médias de renda, o que a leva a ter uma maior distribuição geográfica de seus empreendimentos na cidade, abrangendo mais bairros e diversificando seus compradores.

Gráfico 1 - Localização dos Últimos Lançamentos das Principais Construtoras em Goiânia - GO



Fonte: levantamento realizado maio de 2024 no site das empresas

Org.: Autora, 2024

O padrão construtivo que cada uma dessas empresas comercializa por ser percebido a partir da Figura 1, de responsabilidade da CMO Construtora, de responsabilidade da CITY Incorporadora. Fica evidenciado a partir das figuras que as empresas utilizam para comercializar de seus produtos imobiliários que se tratam de padrão construtivo distinto, portanto assumem preços diferenciados no mercado e atendem a públicos igualmente diferentes.

Figura 01 - Residencial Floramazônia da empresa CMO (esquerda), localizado no bairro Parque Amazônia – Goiânia e Residencial City23 da empresa CITY (direita), localizado no bairro Bueno –Goiânia

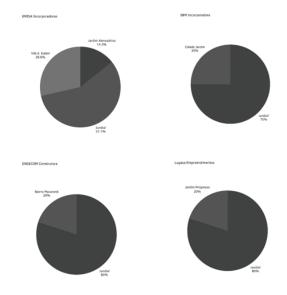


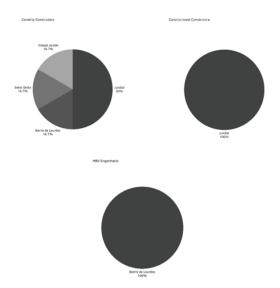


Fonte: meuaptogoiania e cityinc (2024)

Na cidade de Anápolis, menos complexa que a capital goiana, as empresas têm maior parte de seus lançamentos no bairro Jundiaí. Esse bairro desempenha o papel de uma extensão do centro principal, concentrando atividade de comércio e serviços orientados para os segmentos de maior poder aquisitivo. Associada a esse papel, em 2009 foi implantado o Parque Ipiranga, amenidade que reforça o apelo imobiliário na área. Ainda sobre esse aspecto, o bairro teve outras implantações de área de lazer pública: o Parque das Águas, em 2019, e o Jardim Botânico, em 2023. Por esses motivos, esse bairro é aquele em que os preços dos imóveis são bastante elevados e aquele em que o mercado imobiliário tem maior interesse, não à toa tem concentrado boa parte da atuação das empresas que constroem edifícios em altura, como nota-se no Gráfico 2.

Gráfico 2 - Localização dos Últimos Lançamentos das Principais Construtoras em Anápolis – GO





Fonte: levantamento realizado maio de 2024 no site das empresas Org.: Autora, 2024

A MRV Engenharia, por outro lado, possui lançamentos apenas nas imediações do bairro de Lourdes, bairro consolidado da malha urbana e que é um referencial para a ampliação do tecido urbano. Como já mencionado, a MRV dedica-se à produção de habitação para estratos de renda média-baixa, característica que pode ser observada nas imagens de comercialização de seus produtos, evidenciado na Figura 2.

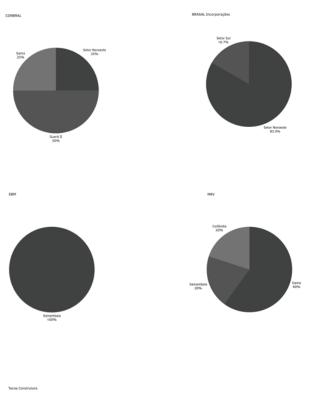
Figura 02 - Arcos do Jardim da empresa MRV, localizado nas imediações do bairro de Lourdes – Anápolis e Carmel da empresa ENGECOM, localizado no bairro Jundiaí – Anápolis .

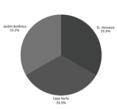


Fonte: cnd.mrv e engeco construtora (2024)

Já na cidade de Brasília os lançamentos estão mais distribuídos do que as demais cidades já analisadas, muito embora os setores Noroeste e Samambaia seja possível identificar lançamentos a partir de todas as empresas estudadas neste presente trabalho (conferir Gráfico 3).

Gráfico 3 - Localização dos Últimos Lançamentos das Principais Construtoras em Brasília - DF





Fonte: levantamento realizado maio de 2024 no site das empresas

Org.: Autora, 2024

Brasília, a capital federal, tem singularidades no que se refere à administração pública, uma vez que não tem poder público municipal. O Distrito Federal, dividido em suas regiões administrativas, teve sua aglomeração urbana expandida até se conectar com cidades do estado de Goiás. A título de ilustração, a Figura 03 traz exemplares de imóveis que estão sendo comercializados na Região Administrativa do Gama e na Região Administrativa Noroeste.

Nota-se que os empreendimentos se distinguem a partir do padrão construtivo, que é fruto da definição de estratégia de cada um dos agentes imobiliários assume no mercado. É possível perceber que pelo material de comercialização desses empreendimentos, os materiais

empregados são distintos, atribuindo valores diferentes a cada um dos edifícios.

Mesmo se tratando de uma cidade que teve um plano inicial, Brasília é certamente uma aglomeração urbana complexa, que reproduz a lógica de estruturação urbana da cidade no capitalismo, em que os agentes imobiliários interferem diretamente para que haja diferenciações espaciais, assegurando a reprodução de seus negócios. Dessa forma, imprime-se no espaço a diferença como também desigualdades, seja no sentido Norte e Sul, seja nas regiões administrativas periféricas, onde a ocupação do solo é alterada de forma muito rápida.

Figura 03 - o Quadra Parque Gama da empresa CONBRAL, localizado no Região Adm. Gama – Brasília. e Olympia da empresa TECNA, localizado no Setor Noroeste – Brasília.



Fonte: conbral.br e tecnaconstrutora.br (2024)

## **CONCLUSÕES**

Conclui-se que o arranjo urbano-regional de Brasília/Anápolis/Goiânia concentra grande parcela da população do Estado de Goiás e Distrito Federal, sendo de extrema importância para a economia, além de proporcionar integração entre as cidades para estudos e/ou trabalho.

Além disso, determinadas construtoras atuam nas cidades de Brasília, Anápolis e Goiânia, evidenciando e reproduzindo suas características de composição de capital e natureza jurídica em todos os cenários. Além disso, utilizam da mesma estratégia espacial para alcançar uma parcela exclusiva da população, implantando seus edifícios de alto padrão em contextos específicos da malha urbana, como, por exemplo, Setor Marista (Goiânia - GO), Setor Bueno (Goiânia - GO) e Jundiai (Anápolis - GO).

Assim, é possível destacar que as estratégias espaciais das principais construtoras e incorporadoras estão estritamente relacionadas à localização dos lançamentos na malha urbana das cidades. Além disso, nota-se que algumas das empresas lançam seus empreendimentos em bairros em que o preço da terra é

mais acessível, definindo um padrão construtivo mais popular e evidenciando que atuam para um público-alvo de menor poder aquisitivo.

Desse modo, conclui-se que as empresas mencionadas possuem estratégias que ora se assemelham e ora se distinguem, mas todas atuam como agentes produtoras do espaço urbano, modificando-o e extraindo renda a partir de suas atividades imobiliárias. Ao contribuírem para que determinadas áreas tenham preços maiores que outras, induzem vetores de crescimento, de densificação orientam a concentração de população com renda relativamente homogênea em determinados bairros ou setores urbanos. São, portanto, agentes diretos na impressão de desigualdades na paisagem urbana dos centros urbanos analisados.

#### **REFERÊNCIAS**

CAPEL, Horacio. La morfología de las ciudades. Tomo III. **Agentes urbanos y mercado inmobiliario**. Ediciones el Serbal. 2013.

MELAZZO, E. Terra urbana e dinâmica imobiliária: elementos para uma interpretação crítica no Brasil. **Semestre Económico**, v. 22, n. 50, p. 71-86, 2019.

MIOTO, B. T. Dinâmica econômica e imobiliária: periodização dos macrodeterminantes dos anos 2000 e 2010. **CADERNOS METRÓPOLE (PUCSP)**, v. 24, p. 15-32, 2022.

MORENO, Bruno Bomfim. A Situação geográfica singular e os papéis de intermediação na rede urbana: uma análise da inserção de Anápolis/GO no arranjo urbanoregional. 2023. 287 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências Humanas, Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, MS, 2023.

PENHA FILHO, C. A.; MIOTO, B T. Dinâmica Econômica e imobiliária no Brasil: interpretações a partir dos resultados das maiores empresas de capital aberto. In: CAMPOS, F.. (Org.). Imperialismo Subdesenvolvimento e Território: dimensões teóricas, históricas e empíricas. 1ed. Curitiba: Editora CRV/Unicamp IE, 2021, v. 1, p. 237-260

SMOLKA, M. O. O Capital incorporador e seus movimentos de valorização. Rio de Janeiro, 1987.

VASCONCELOS, P. A; PINTAUDI, S. M; CORRÊA, R. L. A cidade contemporânea: segregação espacial, v. 1, p. 39-61, 2013