

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 the years 2000 and 2023, given the region's significant regional dynamism. 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 arranjo urbano-regional formado por 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), tem 1.437.366 de habitantes. Enquanto Brasília, 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, conseqüentemente, 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 realizadas leituras e debates a respeito dos temas abordados. A revisão compreenderá autores clássicos e 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

[illegible]

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

Org.: Autora, 2024

Considerando os dados apresentados, percebe-se 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, percebe-se 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

[illegible]

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

Org.: Autora, 2024

Já a EMISA (fundada em 1997), a ENGECON (fundada em 1986), LUGASA (fundada em 1991), CONSTRUIO (fundada em 2010) e a CONSTRUIVEST (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.

[illegible]

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

Org.: Autora, 2024

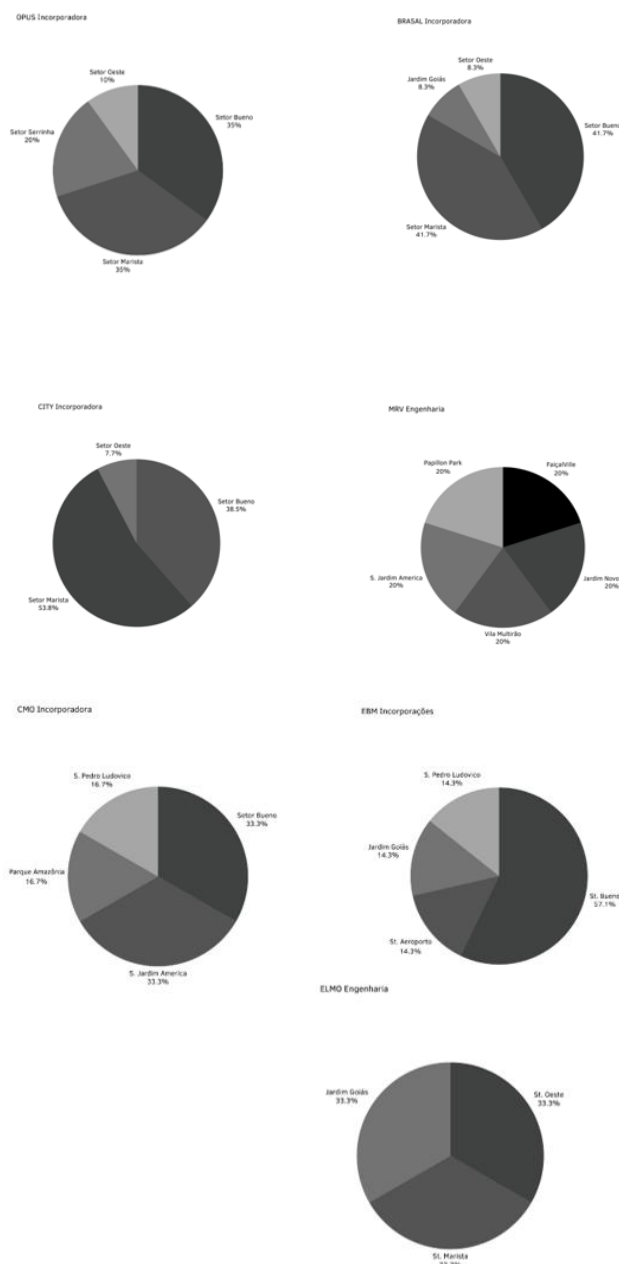
Além disso, a TECNA Construtora, fundada em 2011, possui sua matriz em Brasília e configura-se como Sociedade Empresária Limitada, tem como foco a construção e venda de edifícios; a MRV Engenharia também tem atuação registrada no Distrito Federal, também com natureza jurídica de Sociedade Anônima Aberta.

DISCUSSÃO

Verificando a atuação desses agentes, percebe-se 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.

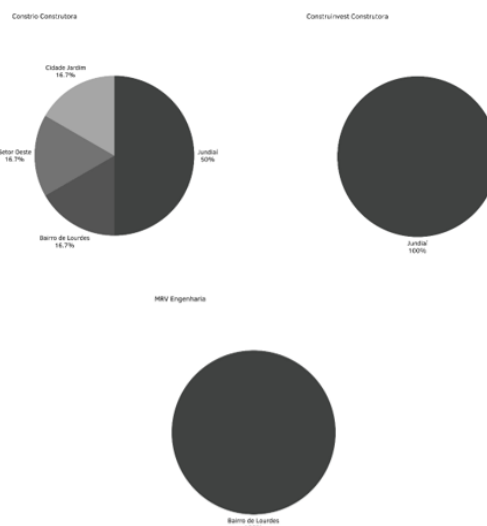
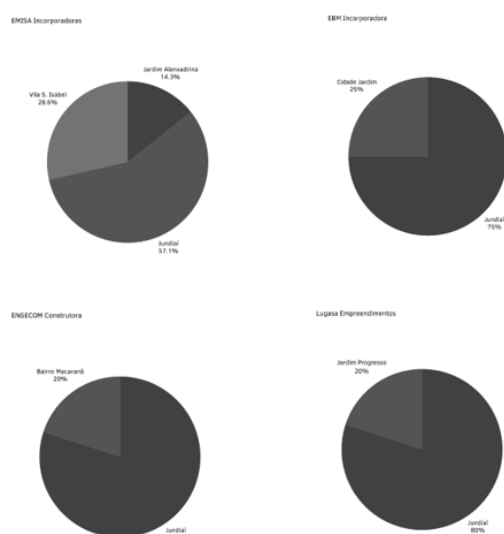
Figura 01 - Residencial Floramazônia da empresa CMO (esquerda), localizado no bairro Parque Amazônia – Goiânia e Residencial City23 da empresa CITY (direita), localizado no bairro Bueno –Goiânia



Fonte: meuapto.goiania e cityinc (2024)

Na cidade de Anápolis, menos complexa que a capital goiana, as empresas têm maior parte de seus lançamentos no bairro Jundiá. 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.

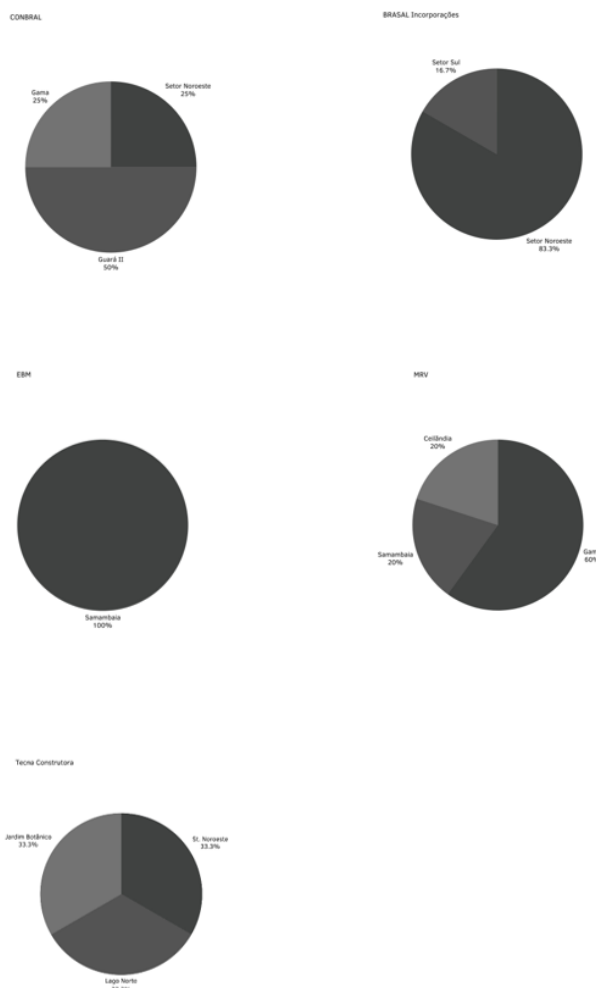
Figura 02 - Arcos do Jardim da empresa MRV, localizado nas imediações do bairro de Lourdes – Anápolis e Carmel da empresa ENGECOM, localizado no bairro Jundiá – Anápolis.



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 TECNNA, 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 extraíndo 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 urbano-regional**. 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