

O solo urbano e o mercado imobiliário: apontamentos sobre o ajuste espacial e a integração do espaço na Região Metropolitana de Goiânia.

Urban soil and the real estate market: notes on the spatial adjustment and integration of space in the Metropolitan Region of Goiânia.

Suelo urbano y mercado inmobiliario: apuntes sobre la adecuación espacial y la integración del espacio en la Región Metropolitana de Goiânia.



Gabriel da Costa Cabral

Secretaria Estadual de Educação, Goiás, Brasil

gabrielcostac.gc@gmail.com



Leandro Lima

Universidade Federal de Goiás, UFG, Goiânia, Goiás, Brasil

leandro.lima@ufg.br

Resumo O crescimento populacional da Região Metropolitana de Goiânia (RMG) tem sido acompanhado do crescimento das atividades imobiliárias, que podem ser notadas na paisagem do espaço metropolitano com diferentes campos de obras e informativos comerciais, fazendo com que 5 municípios da RMG estejam entre os 30 municípios brasileiros com maior incremento percentual de domicílios em 2022. Esse texto versa sobre como a RMG se tornou um dos principais símbolos do ajuste espacial metropolitano do Brasil, promovido pela articulação dos atores imobiliários como meio de absorver e valorizar capitais excedentes. Este assunto é o tema desta pesquisa, cujo objetivo é analisar as relações entre o uso do solo urbano e a atuação do mercado imobiliário em associação com o Estado na produção e apropriação do espaço metropolitano de Goiânia. Os procedimentos metodológicos consistiram em revisão bibliográfica

sobre a temática, análise documental e levantamento de dados de fontes primárias e secundárias. As análises indicaram que desde a construção de Goiânia, a integração econômica entre os atores imobiliários e os excedentes de capital induziu a uma integração espacial de forma espraiada e hierárquica, com a conversão dos estoques de terras rurais em solo urbano em toda extensão da metrópole goiana.

Palavras-Chave: Solo Urbano; Mercado Imobiliário; Região Metropolitana De Goiânia.

Abstract The population growth of the Metropolitan Region of Goiânia (RMG) has been accompanied by the growth of real estate activities, which can be noticed in the landscape of the metropolitan space with different fields of works and commercial information, making 5 municipalities of the RMG are among the 30 municipalities Brazilians with the highest percentage increase of households in 2022. This text deals with how the RMG became one of the main symbols of the metropolitan spatial adjustment in Brazil, promoted by the articulation of real estate actors as a means of absorbing and valuing surplus capital. This subject is the subject of this research, whose objective is to analyze the relationship between the use of urban land and the performance of the real estate market in association with the State in the production and appropriation of the metropolitan space of Goiânia. The methodological procedures consisted of a bibliographic review on the subject, document analysis and data collection from primary and secondary sources. The analyzes indicated that since the construction of Goiânia, the economic integration between real estate actors with capital surpluses induced a spatial integration in a spread and hierarchical way, with the conversion of rural land stocks into urban land throughout the entire extension of the Goian metropolis.

Keywords: urban land; real estate market; Metropolitan Region of Goiânia.

Resumen El crecimiento de la población de la Región Metropolitana de Goiânia (RMG) ha sido acompañado por el crecimiento de las actividades inmobiliarias, lo que se puede notar en el paisaje del espacio metropolitano con diferentes campos de obras e informaciones comerciales, haciendo que 5 municipios de la RMG sean entre los 30 municipios brasileños con mayor aumento porcentual de viviendas en 2022. Este texto trata de cómo la RMG se convirtió en uno de los principales símbolos del ajuste espacial metropolitano en Brasil, promovido por la articulación de actores inmobiliarios como medio de absorción y valoración del capital excedente. Este tema es objeto de esta investigación, cuyo objetivo es analizar la relación entre el uso del espacio urbano y el desempeño del mercado inmobiliario en asociación con el Estado en la producción y apropiación del espacio metropolitano de Goiânia. Los procedimientos metodológicos consistieron en una revisión bibliográfica sobre el tema, análisis de documentos y recolección de datos de fuentes primarias y secundarias. Los análisis

indicaron que desde la construcción de Goiânia, la integración económica entre actores inmobiliarios con excedentes de capital indujo una integración espacial de forma dispersa y jerarquizada, con la conversión del espacio rural en urbano en toda la extensión de la metrópoli goiana.

Palabras Claves: suelo urbano; mercado inmobiliario; Región Metropolitana de Goiânia

Introdução

Os dados preliminares do Censo Demográfico de 2022 divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) revelaram que a Região Metropolitana de Goiânia (RMG) foi a aglomeração urbana que apresentou o maior crescimento populacional na última década, com um aumento de aproximadamente 19% em relação a população do Censo de 2010, incrementando mais de 420 mil novos habitantes e totalizando 2.471.651 habitantes em 2022.

Além do crescimento populacional, os dados também demonstram o aumento de domicílios na RMG, principalmente nos municípios circunvizinhos a Capital. Enquanto em Goiânia o aumento de domicílios foi de 35,6%, outros municípios da região metropolitana dobraram a quantidade de domicílios, como o crescimento de Abadia de Goiás em 197,5%, Goianira em 143,6% e Senador Canedo em 115,6% (IBGE, 2022).

Essas informações são indicativos de que o crescimento populacional da RMG tem ocasionado um progressivo aumento da apropriação e integração do solo no espaço metropolitano pelos atores imobiliários, principalmente nos municípios limítrofes de Goiânia, a fim de atender esse relativo aumento da demanda de imóveis na região. É importante destacar que, seguindo as discussões de Corrêa (2011) e Lima (2014), adotamos o termo “atores imobiliários” para se referir aos sujeitos e instituições públicas e privadas que reproduzem o solo urbano enquanto valor de troca, em busca da valorização de capital.

Fundamentada em procedimentos de revisão bibliográfica, levantamento de dados e informações de fontes secundárias e trabalho de campo, buscou-se analisar a produção do espaço da RMG através de uma reflexão sobre a prática sócio espacial na perspectiva privilegiada dos atores do mercado imobiliário e do Estado, que compreende a metrópole como um produto do trabalho materializado ao longo do processo histórico, dando a sua forma espacial contemporânea.

Portanto, nossa avaliação debruça-se sobre a problemática da existência de valiosos estoques fundiários que ocasionam um padrão expansível do tecido metropolitano, fragmentado em glebas de lotes, de forma privativa e hierárquica, fator que nos motivou à uma avaliação mais aprofundada sobre o solo urbano como elemento integrador dos processos de metropolização do espaço. Para isso, tensiona-se à compreensão do

processo de produção do espaço da RMG sob a perspectiva do fenômeno mercado imobiliário, onerando os custos de moradia em função da lógica da antecipação espacial, como já indicado por Lima (2015).

A partir desses elementos, o artigo está organizado em quatro seções. A primeira concentra-se na discussão teórica sobre a análise da produção do espaço urbano através da categoria solo urbano. Na segunda definimos o mercado imobiliário enquanto um segmento que coordena um conjunto de atores vinculados à produção do espaço urbano, criando caminho para a terceira seção onde avaliamos o processo descrito por Harvey (2005) como ajuste espacial enquanto estratégia para absorção e valorização do capital por meio da produção expansível do espaço urbano. Por fim, a última verticaliza as discussões para demonstrar como a inversão de capital na RMG explica a forma de atuação do mercado imobiliário na região sudeste da RMG.

O solo urbano como integração das relações socioespaciais

A análise do solo urbano é a base para se compreender a produção do espaço metropolitano, pois suas particularidades enquanto preexistente, finito e essencial para vida fazem dele o receptáculo das relações socioespaciais, com os processos indissociáveis de mediação e condição para as relações capitalistas. Em nosso entendimento o solo urbano é a base para a compreensão do arranjo estratégico do mercado imobiliário em busca do lucro, da circulação de capital e da própria lógica do reinvestimento. Por isso mesmo, o solo urbano enquanto mercadoria, prevalecendo o seu valor de troca, orienta a expansão do tecido metropolitano. Nesses termos, é um vetor de ajuste espacial fundamental para entender a produção do espaço da RMG e das relações existentes entre o Estado e o mercado imobiliário.

Analisar a produção do espaço é observar o uso do solo e buscar compreender os processos de ocupação, manutenção e transformação, reconhecendo que esse uso está em constante construção social. Para Carlos (2007, p. 20), a sociedade constrói um mundo objetivo através da prática socioespacial, em um movimento contínuo e com contradições, que “tem sua base no processo de reprodução das relações sociais - realizando-se enquanto relação espaço-temporal”, por isso Carlos (2007, p. 11) compreende o espaço urbano como “condição, meio e produto da ação humana”.

Nesse sentido, em nosso entendimento não há reprodução geral da sociedade que não seja condicionada e mediada pelo solo urbano, incluindo

é claro, as contradições que a urbanização impõe em relação ao acesso ao solo e a sua localização. Logo, compreendemos que a categoria solo urbano está associada aos processos sociais estabelecidos sobre o preço e valor do solo, estruturando a produção do espaço urbano.

Sobre os elementos que influenciam na produção do espaço urbano, Santos (2005), evidencia que a produção do espaço urbano é resultado das relações estabelecidas entre modo de produção, formação social e espaço urbano. Em sentido complementar, Gottdiener (1997, p. 27) acrescenta que os usos sociais da terra urbana são suscetíveis a mudanças que (re)estruturam o “espaço e os elementos de organização social, como economia, política e valores ideológicos”. Partindo dessa abordagem, o solo urbano é concebido pelas práticas socioespaciais. Logo, desvelam os interesses dos atores pois ficam impregnados no solo, local onde se materializam.

Sendo assim, o estudo do solo urbano é a pesquisa que versa sobre a existência, a condição e a mediação a partir do espaço urbano (HARVEY, 1980). Essa premissa vai em concordância com os apontamentos de Lima (2014), fundamentada no entendimento de Marx (1985), que compreende o solo urbano como integrador, pois define suas duas dimensões: o uso e a troca.

Por apresentar essas características, o solo urbano como categoria possibilita analisar as transformações na produção do espaço e sua reprodução enquanto mercadoria. Disso decorre, conseqüentemente, a apropriação privada, pois o solo é preexistente, contudo, não é sem conteúdo, mas o *locus* da reprodução da sociedade com desdobramentos nas diversas dimensões da existência, seja nas áreas urbanas ou rurais, uma vez que ambos são materializações do processo de acumulação do capital na contemporaneidade.

Compreende-se que a *forma de uso* do solo urbano não é dada através da acomodação social a seu ambiente físico, como também não é definida apenas pelos aspectos econômicos. Na realidade, a sua formação está ligada à prática humana, numa relação espaço-temporal. Como categoria integradora, reflete as organizações sociais e valores ideológicos, com novas orientações de tempo, relações pessoais, identidades e *formas de consumo*, em todas as dimensões do cotidiano. Portanto, trata-se de um processo dialético entre as relações sociais e o modo de apropriação do solo urbano.

Além disso, por meio da mediação social, o solo também é condição para a reprodução capitalista do espaço, tornando-o propriedade privada, o que possibilita a sua fragmentação (frações do solo urbano, convencionalmente reconhecidos como glebas, lotes) e distribuição desigual, em função de uma

escassez relativa e, concomitantemente, controlada pelos atores do mercado imobiliário.

Sob a perspectiva do solo urbano enquanto produto à disposição do consumo, Marx (2013, p. 97) descreve que “mercadoria é, antes de tudo, um objeto externo, uma coisa que, por meio de suas propriedades, satisfaz necessidades humanas de um tipo qualquer”. A partir de então, o solo urbano pode apresentar distintas formas de uso, seja na construção de diferentes níveis de moradias, uso comercial, agrícola, industrial, estoques de terras e outros. Essas diferentes formas de uso do solo urbano se devem à lógica da acumulação social. Por isso, Lima (2014, p. 38) elucida que “o solo é uma mercadoria hipervalorizada social, histórica e economicamente em nossa sociedade”, o que a faz apresentar distintas funções (de uso e troca) em concordância com as relações espaço-temporais.

Para compreender a diferença entre essas funções (uso e troca) é salutar reconhecer a definição de *valor*, que para Harvey (1980, p. 131) se relaciona com a “utilidade de algum objeto particular e algumas vezes o poder de compra de outros bens que a posse daquele objeto transmite”¹. Ricardo (1982) confere a geração do valor de um objeto ao trabalho necessário para produção desse bem, por isso se trata de uma relação social, que não está relacionada com a matéria natural. Nestes termos, o solo urbano é condição de acumulação de valor, portanto, enquanto categoria de integração altera o resultado da produção social da cidade, pois é marcado por relações de trabalho ao longo do tempo, reproduzindo diferentes valores. Nesta linha de raciocínio, fica evidente o papel que o mercado imobiliário desempenha no processo de produção do espaço, haja vista que a finalidade primária parece ser a da fragmentação do solo urbano (produto principal) à disposição do mercado.

Como escolha de uma categoria para análise, não se pretende invisibilizar os sujeitos, seus sentimentos e relações sociais, que reproduzem o espaço para manutenção da vida. Nessa perspectiva, também não se pretende ocultar a influência das desigualdades socioespaciais e das ações dos atores imobiliário, pois, como sabemos, os padrões espaciais se estruturam a partir da lógica de um mercado (oferta e procura).

O que se pretende fundamentar é o fato que em toda sociedade capitalista é necessária uma determinada quantidade de riqueza para se apropriar do solo urbano como propriedade privada, o que demanda, portanto, da disposição deste para seu desfrute. E é exatamente sobre a relação econômica entre o mercado imobiliário e disponibilidade de uso e a troca do solo urbano, o assunto que será discutido no item a seguir.

O fenômeno mercado imobiliário

É relevante reconhecer as características do mercado, já que ele é a centralidade das discussões realizadas neste artigo. Esse conceito é muitas das vezes abordado como algo dado, percepções do senso comum e que acabam por não reconhecer sua extensão e seus atores, as suas atividades e as consequências das suas ações na produção do espaço urbano.

Por isso, inicialmente, nos apontaremos brevemente sobre o conceito geral de mercado. Para Coelho (2012, p. 20) “pode ser definido como um sistema de trocas do qual participam agentes e instituições interessados em vender ou comprar um bem ou prestar ou receber um serviço”. Pelo que se apreende, o autor enuncia os diferentes mercados de acordo com o tipo de mercadoria, que estabelecem particularidades em relação a sua forma de troca e atores. No caso do mercado imobiliário, as atividades envolvem as especificidades das trocas entre os bens imóveis, mediadas e mediadoras pelos seus respectivos preços. Como distingue Coelho (2012), o imobiliário é o segmento que tem por objetivo a negociação econômica sobre os bens imóveis, o que nos remete à normativa legal vigente em nosso país.

No Brasil, o Artigo 79 do Código Civil estabelece que “São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”. Complementa, ainda, o Artigo 81 que são aqueles bens que não podem ser transportados para outro local sem alterar sua unidade e substância (BRASIL, 2002). Portanto, fica evidente que o solo não é um atributo qualquer para o entendimento do funcionamento do mercado imobiliário. Os atores não são apenas mediadores de uma mercadoria (solo urbano), pois estão, em certa medida, vinculados a centralidade que a localização deste impõe ao seguimento do mercado imobiliário.

Para Arrais (2013, p. 11), o mercado imobiliário seria a parcela do mercado envolvido aos negócios fundiários e imobiliários, sendo assim agregaria dois circuitos, sendo:

[...] circuito fundiário (solo não edificado) e o circuito imobiliário (solo edificado) compreendem uma gama de atividades que não gravitam apenas no mercado habitacional, bastando para isso observar as negociações (locação e compra) em torno da localização para atender à ampliação do setor atacadista nos ambientes metropolitanos. A separação entre esses circuitos reveste-se, contudo, de um sentido artificial, uma vez que os diversos atores atuam nos dois circuitos na busca de lucratividade, especialmente nos ambientes metropolitanos.

Dessa forma, o mercado imobiliário é o segmento da atividade econômica que atua sobre dois circuitos atrelados, com implicação direta decorrente dos estoques fundiários da cidade e do campo, em busca da mais-valia espacial. Com base nessa extensão de escala de atuação, o mercado imobiliário é um segmento importante na estruturação dos espaços metropolitanos, podendo ser compreendido como responsável direto sobre a forma espacial da concentração de capital (excedente ou não) e, por extensão, responsável também pela absorção, especulação e valorização de capitais que expandem o tecido urbano.

Em síntese, o mercado imobiliário é o conjunto de pessoas jurídicas ou físicas interessadas diretamente nos negócios da renda fundiária. Em termos mais diretos sobre o seu papel, conforme Melazzo (2013, p. 31), é o “lugar econômico da valorização de capitais que age sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização”. Para Botelho (2005) e Melazzo (2013) existe a união entre o mercado imobiliário e o sistema financeiro, para formação de um fluxo importante de circulação e acumulação do capital, que intensifica as atividades imobiliárias.

Com isso, entende-se o mercado imobiliário como a base de reprodução do espaço em que diferentes capitais atuam, com a finalidade de trocas comerciais que afetam os preços da terra, com relações de produção de parcelas (glebas, lotes, unidades habitacionais) como produto imobiliário. Vargas e Araújo (2014) salientam que a criação desse segmento de mercado se inicia com a instituição da propriedade privada, que reproduz o solo enquanto valor de troca. No caso do Brasil, Fix (2011) evidencia o papel da Lei de Terras de 1850, como marco no processo de mercantilização da terra no país, que estabeleceu a propriedade privada capitalista.

Gottdiener (1997, p. 41) ressalta a função das forças sistêmicas, visto que “a produção do espaço ocorreu, no geral, não por causa apenas dos processos econômicos, porém, mais especificamente, por causa de uma articulação conjunta Estado-setor imobiliário”. Essa articulação é um elemento imprescindível para compreensão da produção do espaço urbano, pois é através do poder normativo do Estado, com leis, planejamento, zoneamento e fiscalização e do ordenamento de infraestrutura e de subsídios públicos que o setor imobiliário consegue expropriar a mais-valia, com a subordinação do uso do solo ao valor de troca, para expansão capitalista tardia, constituindo o espaço fragmentado/polinucleado, hierárquico e privativo.

Compreende-se que essa articulação para obtenção de renda através da precificação do solo urbano é promovida por sujeitos e

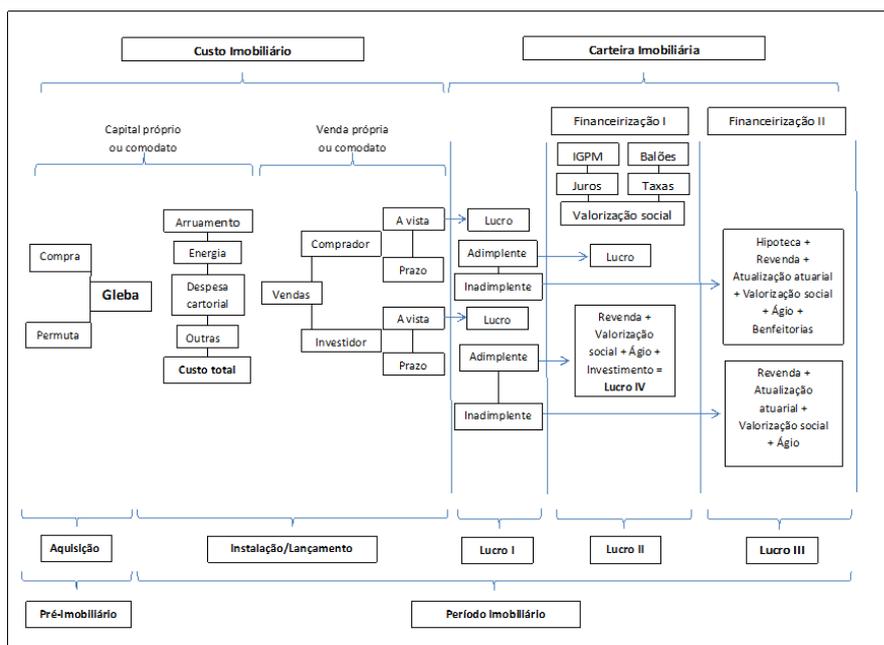
instituições públicas e privadas (atores imobiliários²), que por meio de uma atuação conjunta, possuem papéis centrais para reprodução do solo, enquanto valor de troca.

Para Wissenbach (2008, p. 21) os atores do mercado imobiliário compõem o conjunto de “atividades relacionadas às diversas etapas de trabalho, antes, durante e depois da construção dos imóveis”, por isso se trata de “uma ampla gama de ações, algumas delas envolvendo segmentos da economia que não são exclusivos do setor imobiliário”, como, por exemplo, o setor financeiro.

Em relação a atuação do setor financeiro no mercado imobiliário, Botelho (2005) destaca que a articulação do mercado de capitais com os demais atores do mercado imobiliário possibilitou maior intercambialidade e progressiva acumulação de capital no Brasil. A explicação dessa mudança está relacionada a obsolescência do bem imóvel, devido a sua localização fixa, relativa escassez e preço que vão ser alteradas, pois da mesma forma que o capital se imobiliza ao ser incorporado no imobiliário, o solo urbano também pode ser reproduzido enquanto “bem móvel” nesse mercado, com maior rotatividade por meio da especulação de capitais.

Lima (2015) elaborou um esquema sobre a intermediação financeira do mercado imobiliário com o solo urbano, uma espécie de campo de atuação dos atores do mercado imobiliário (Figura 1).

Figura 1 – Esquema Geral de Intermediação Financeira Imobiliária, RMG



Fonte: Lima (2015).

Como indica a figura, uma extensa cadeia de negócios com a terra possibilita não somente a conversão rural-urbana mas também maior rotatividade de mercado, explicando na contemporaneidade um interesse cada vez mais amplo em “carteira imobiliárias”, cujo escopo é ampliar a lógica da acumulação de capital derivada do pré-imobiliário, adicionando à estas vantagens econômicas, a possibilidade de reinvestimento, o controle dos preços e da valorização social da cidade, o incremento de juros vinculando a produção do espaço aos movimentos do setor financeiro. E tornando o arranjo ainda mais complexo, uma ação intencional manifesta-se nos contratos imobiliários visando atuar após o pré-imobiliário com aquisição, valorização e controle dos estoques de terras, na incorporação e construção por meio da financeirização e (re)investimentos, proporcionando o aumento dos preços e incrementando os lançamentos de empreendimentos, como também no pós-incorporação, a partir de juros de financiamentos, valorização social e revenda devido à inadimplência.

Nesse sentido, Fix (2011, p. 181) acrescenta que essa vinculação entre o mercado imobiliário e o financeiro busca “libertar os imóveis para a circulação do capital portador de juros e vincular os mercados de terra e imóveis, os usos do solo, e a organização espacial em um processo geral de circulação de capital”. Conseqüentemente, verifica-se a continua submissão da produção do espaço urbano à valorização de capitais.

Com o processo de financeirização do imobiliário, analisado pelas pesquisas de Botelho (2005) e Fix (2011), é possível verificar a intensificação da desregulamentação financeira que ocorre no Brasil a partir da década de 1980, uma vez que o capital portador de juros vem se apropriando de parcela da renda da terra obtida: a) pela incorporação; b) pela mais-valia do trabalho despendido; e c) pela mais-valia espacial promovida por outros atores imobiliários, especialmente o Estado.

Esses fatores estão relacionados as espécies de renda sobre a terra, que garantem a particularidade do mercado imobiliário e a obtenção de sobrelucros³, através da apropriação da mais-valia espacial. A instituição da propriedade privada e a renda de monopólio permitem que os atores imobiliários consigam atuar nesse mercado para valorização do solo urbano, por meio da formação de preços, que se caracterizam como as expressões monetárias do valor.

Os preços podem ser diferentes do real valor de um imóvel, pois seguem as tendências do mercado, como medida abstrata de dinheiro como modo de medida. Freitas e Neto (2005, p. 2) acrescentam que se tratando do

solo urbano o “seu processo de valorização não é decorrente de forma direta do trabalho, mas sim das formas de como se dão a sua apropriação e uso”, por isso a forte atuação dos atores imobiliários na produção do espaço urbano, em busca da garantia de valorização de capitais.

Em relação aos atores imobiliários, Freitas e Neto (2005) destacam o papel destes a partir do controle sobre a renda de monopólio como principal fator de indução à valorização do solo, pois é o *poder da posse que determina a forma de uso* e, conseqüentemente, a menor ou maior valorização, influenciando diretamente na relação de oferta e procura. Sendo assim, o preço do solo não é determinado em primeiro momento pela produção, já que não é elaborado pelo trabalho humano, mas por seu *mercado monopolizado*, que produz uma relativa escassez da mercadoria através da posse ou do controle dos mecanismos vinculados ao segmento imobiliário.

Villaça (1998, p. 146) afirma que “os terrenos mais caros são ocupados pelas camadas de alta renda, pois na periferia de metro quadrado barato a alta renda ocupa terrenos grandes [...]”. Nesse sentido, a distribuição espacial das classes sociais está relacionada com as ações do mercado imobiliário em busca do lucro.

Complementando essa ideia, Freitas e Neto (2005, p. 5) descrevem que:

[...] é o tipo de ocupação que define o valor do terreno e não o contrário, isto é, a valorização do solo depende sobremaneira da forma como o capital define seu tipo de expansão no espaço urbano. É isso que define, inclusive, a forma como o Estado capitalista vai intervir na oferta de equipamentos sociais, ou seja, para atender aos interesses das classes que venham a ocupar determinada parcela do espaço urbano.

Na mesma direção, Harvey (2018, p. 187) aponta que “o capital está construindo cidades para que pessoas e instituições invistam nelas, e não cidades para as pessoas comuns viverem”. Por isso, acompanhamos o crescente aumento das atividades da construção civil e do lançamento de empreendimentos e, concomitantemente, o aumento do déficit habitacional e de moradias em situação de risco e irregularidade.

Harvey (1980) acrescenta que os mecanismos de preços no mercado imobiliário não devem ser compreendidos como autônomo, intrínseco e aleatório, mas como resultado do próprio processo da circulação capitalista

com os atores imobiliários, que promovem essas diferenças nos preços e, conseqüentemente, formas desiguais de ocupação do solo urbano.

Além da forma de apropriação e uso, existem outros determinantes na formação dos preços do solo urbano, como as diferenciações entre localização e componentes espaciais. Há estudos, principalmente na Economia, que buscam modelos que estipulem os preços do solo urbano, como de Arraes e Filho (2008), que partem da teoria dos preços hedônicos⁴, que associam a formação dos preços com a relação entre os fatores econômicos, financeiros e características extrínsecas e intrínsecas do imóvel, como: renda, acessibilidade, aspectos físicos do bem, localização, segurança, densidade, vacância locacional, entre outros.

Entende-se que os aspectos econômicos e os condicionantes extrínsecos e intrínsecos possuem papéis determinantes para formação dos preços, principalmente com a especulação imobiliária, objetivando sobrelucros. Todavia, antes disso, está a renda de monopólio e as articulações entre os atores imobiliários que definirão a forma de apropriação e uso do solo urbano, e, conseqüentemente, das futuras externalidades que influenciarão na valorização.

É preciso ressaltar que não se objetivou levantar modelos de estipulação de preços do solo urbano, mas, sim, discorrer sobre os fatores determinantes para sua formação, a fim de entender os atores imobiliários nesse processo. Sendo assim, na próxima seção foi explorado o processo de ajuste espacial como meio para reprodução expandida do capital no solo urbano.

Ajuste espacial e o mercado imobiliário

Para acumulação de capital pelo setor imobiliário um processo importante é a adoção de novas áreas para expansão urbana, permitindo a especulação, a valorização e a manipulação do mercado de terras, com novos usos e valores. Esse processo pode ser compreendido como um ajuste ou inversão espacial.

A concepção sobre o processo de ajuste espacial é de que a expansão da cidade não ocorre apenas por mudanças demográficas e/ou desenvolvimento dos meios de transporte e comunicação, mas, também, apresenta relação com a

reprodução expandida do capital, com a especulação e produção de um espaço fragmentado e privativo.

Harvey (2005) descreve o “ajuste espacial”, a partir de discussões realizadas em conjunto com as obras de Hegel, Von Thünen e Marx, como uma estratégia em que o capitalismo busca *absorver o capital excedente* obtido através da superacumulação. O ajuste espacial propicia uma solução temporária ao excedente de capital a partir da aplicação em uma escala geográfica expansível. Para Harvey (2005, p. 118), essas “novas regiões são os lugares onde o excesso de capitais superacumulados podem ser absorvidos, criando novos mercados e novas oportunidades para investimentos rentáveis”. Com isso, apreende-se que os espaços metropolitanos são, por excelência, espaços de absorção do excedente e da sua reprodução expandida. No ciclo da produção do espaço, Lima (2014, p. 21) acrescenta que o ajuste espacial “expressa que o sistema de objetos (a forma espacial) é orientado pelo mercado imobiliário (sistema de ação) aos excedentes de renda”, sobressaindo o valor de troca em relação ao valor de uso do solo urbano.

O ajuste espacial é um meio importante para o modo de produção capitalista, para manutenção das atividades e valorização de capitais, sobretudo por conta de suas características enquanto mercadoria como condição para vida, pois sem ser objeto de uso não há valor. As particularidades do solo urbano permitem absorver capital excedente e assim manter a circulação de capital que é realizador de valor. Por isso a relevância do circuito entre o mercado imobiliário e o sistema financeiro, com créditos e fundos privados e públicos para garantir maior absorção e circulação de capital e, conseqüentemente, evitar o antivalor, já que, como descrito por Harvey (2018, p. 80), o “capital é valor em movimento”.

Lima (2014) descreve a ação do mercado imobiliário na produção do espaço urbano como organizada e articulada, com impactos na conversão dos estoques de terras, por meio da relação intrínseca entre Estado e o setor imobiliário, predominando os interesses privados sobre os interesses sociais. Para o processo de ajuste espacial, alguns argumentos são utilizados pelo mercado imobiliário como fatores de atração para convencer as pessoas a mudarem para áreas suburbanas, nas franjas da cidade ou nos municípios circunvizinhos. Como argumentos, são utilizados a questão da qualidade de vida com os espaços de lazer dos condomínios fechados, a segurança, o trânsito intenso e o barulho das áreas centrais.

Fica evidente que o desenvolvimento destes meios possibilitou essa expansão, mas que esse ajuste espacial com a incorporação de áreas rurais ao

espaço urbano está ligado as ações combinadas de forças sistêmicas, que atuam no que Gottdiener (1997) denomina de manipulação dos mercados de terras, visando possibilitar novas formas de acumulação de capital.

Por fim, pretende-se verticalizar nossa discussão para o caso da expansão urbana no sentido sudeste da RMG, especificamente na área limítrofe do município de Senador Canedo com Goiânia, a fim de reconhecer essa articulação dos atores imobiliários na apropriação e integração do espaço metropolitano.

A captura da região sudeste da RMG pelo mercado imobiliário

Correa (2010) destaca a reestruturação da região sudeste de Goiânia nas últimas décadas, converteu-se numa centralidade a partir da instalação de empreendimentos públicos (Autódromo, Estádio Serra Dourada, Paço Municipal de Goiânia e o Centro Cultural Oscar Niemeyer) e privados (Shopping Center Flamboyant, Carrefour e outros), resultando numa *área core* de alta especulação e construção de condomínios verticais e horizontais de luxo.

Esse processo desencadeou alterações amplas no mercado de terras da região, atingindo o município de Senador Canedo que faz divisa com essa área, com destaque para região da Vila Galvão por apresentar maior proximidade, ocasionando a expansão urbana dessa porção do município nas últimas décadas, com uma alta valorização do solo urbano e um padrão complexo de conurbação, por conta da incorporação de condomínios horizontais fechados e controle dos estoques de terras. Contudo, Lima (2010, p. 53) aponta esse privilégio localizacional de Senador Canedo no contexto metropolitano “pouco contribui com as classes populares, já que a estrutura socioeconômica permanece rígida, limitando a mobilidade socioespacial dos cidadãos”.

Outro elemento importante é reconhecer que a produção do espaço metropolitano não se dá apenas pela influência da Capital. Como descrito por Lima (2010), é necessário superar a compreensão de um papel hegemônico de Goiânia sobre o espaço urbano da região metropolitana, que desconsidera as forças políticas e econômicas de cada município.

Sendo assim, na situação de Senador Canedo é necessário reconhecer a influência da regulamentação municipal, como a realização e

implantação do Plano Diretor extremamente permissivo aos interesses do mercado imobiliário, a sucessão de políticas estaduais na instalação de conjuntos habitacionais e a ocorrência de uma mancha urbana dispersa em quatro regiões administrativas, deixando extensos vazios urbanos no município. Conseqüentemente, as ações dos atores imobiliários ocorreram a explorar o estoque fundiário, esgarçando as brechas das normas urbanísticas nos dois municípios.

O Estado possui papel central para consolidação do privilégio localizacional e para as atividades do mercado imobiliário, tanto para regular o uso do solo urbano, como para a oferta de equipamentos públicos, como por exemplo, a duplicação e iluminação das rodovias estaduais a exemplo da GO-020 e GO-403, e da própria extensão do Eixo Anhanguera até Senador Canedo.

Além do poder público, outros processos socioeconômicos foram importantes. No caso de Senador Canedo, a instalação do centro de distribuição da Petrobras em 1996 gerou grande impacto na dinâmica interna, criando postos de trabalho, fluxo de mercadorias e serviços e, conseqüentemente, o aumento das receitas da Prefeitura. O incremento de receitas resultou na 3ª maior Receita Corrente⁵ da região metropolitana, equivalente a R\$ 361.346.000,00 milhões de reais, em 2014 (IMB, 2021). Esses valores conferiram ao poder público considerável autonomia do ponto de vista da gestão urbana.

A caracterização dos atores imobiliários que dão base ao processo social de produção do espaço metropolitano de Goiânia é relevante, pois é a partir da atividade desses atores que ocorre a formação de mercado imobiliário integrado, uma vez que o mercado não é apenas uma força financeira orgânica que desconhece fronteiras municipais, mas, sobretudo, uma mediação social e política muito influente na gestão pública municipal.

Arrais (2016, p. 121) evidencia o vínculo histórico dos atores do mercado imobiliário desde a edificação de Goiânia, em suas palavras:

[...] se constituiu em um “ambicioso patrimônio”, pois, por trás das formas urbanas, além da perspectiva religiosa que encerravam, existia uma estratégia de valorização das terras por parte dos fazendeiros doadores. Do ponto de vista do negócio fundiário, sempre foi lucrativo transformar hectare em metro quadrado e, igualmente, reservar um estoque de terras para futuros parcelamentos.

A construção da nova Capital esteve atrelada a lógica da valorização fundiária, tendo os proprietários como um dos promotores, que fragmentavam suas terras em lotes para comercialização nas áreas urbanas e ainda mantinham reservas de terras, garantindo controle de parcela do território goianiense. Isso permitiu aos proprietários fundiários a renda de monopólio das terras de Goiânia, estabelecendo a forma de uso do solo urbano e da sua expansão geográfica. O que se observa na atualidade, conforme Figura 2 adiante, é que a dinâmica imobiliária de Goiânia criou um mercado imobiliário robusto que exerce forte influência sobre outros municípios do entorno metropolitano.

O Estado também é um ator ativo no mercado imobiliário de Goiânia, desde a sua construção, como promotor de vendas, com a criação do Departamento de Propaganda e Venda dos terrenos para construção da nova Capital, pelo Decreto Estadual nº 4.739, de 20 de junho de 1934, que visava propagar e incentivar a formação do núcleo urbano. Outro exemplo foi a Lei Municipal nº 4.526 de 1971, que ao estabelecer regras para o uso do solo urbano e proibindo novos parcelamentos, fez com que a expansão desordenada em Goiânia fosse transferida para os distritos e municípios circunvizinhos, onde intensificaram os parcelamentos⁶.

Tais deliberações do Estado permitiram o processo de metropolização goiana, com a integração espacial, que ocorreu tanto nos aspectos demográficos, formando novos assentamentos urbanos, quanto na ampliação do raio de ação dos atores imobiliários, que acionaram os estoques de terras em outros municípios para atender a demanda habitacional, devido ao grande processo migratório para cidade de Goiânia.

As articulações entre o Estado e os proprietários fundiários criaram uma *relativa escassez* do solo urbano da Capital, por meio da regulamentação do Estado e do controle dos estoques de terras, resultando em um espraiamento urbano.

A forma metropolitana está ligada, então, a uma integração espacial promovida pelas redes de crescimento. Nesta, o Estado condiciona a atuação dos demais atores, além da atribuição como regulamentador, como destacado por Lima (2016) promoveu também a construção de conjuntos habitacionais dispersos pela metrópole destinados à população de baixa renda, no qual foram segregados da cidade planejada, promovendo assim uma intensa e complexa rede viária de valorização fundiária. Lima (2016) denominou este processo por “corredores de negócios imobiliários”, que se trata da provisão de infraestrutura para expansão do capital excedente no

solo urbano, com a conseqüente duplicação das rodovias (GO-010, GO-060, GO-070, GO-080 e BR-153), transferência do paço municipal, construção de parques e centros culturais, como o Oscar Niemeyer.

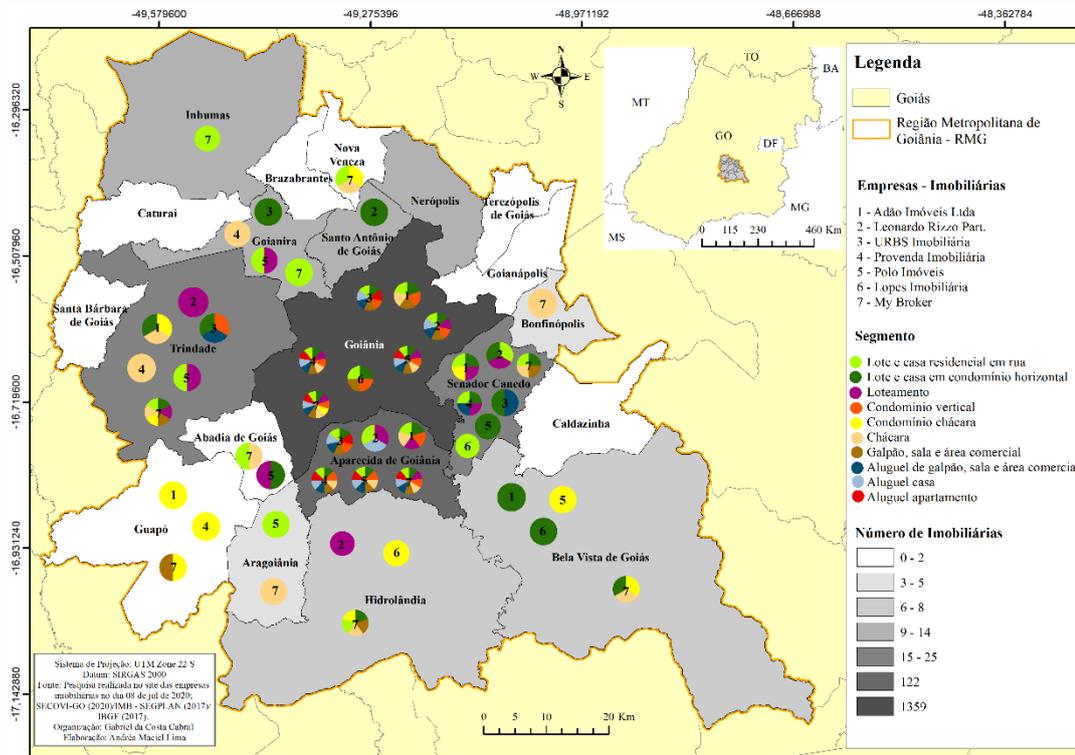
Os atores imobiliários atuam de forma articulada para integração do mercado de terras e para a manutenção da reprodução capitalista do espaço urbano, que tem como principal efeito a metropolização, que é um resultado da acumulação no movimento de apropriação do solo.

Feitas as observações sobre o papel do Estado e dos proprietários fundiários na formação espacial da metrópole goiana, demonstraremos a forma articulada do mercado imobiliário da RMG. Esse olhar para as empresas imobiliárias responsáveis pelas atividades terciárias, indica a existência da integração da atividade econômica do imobiliário, dando pistas à rotatividade de capitais excedentes oriundos dos negócios fundiários e da comercialização dos bens imóveis.

Sobre a origem dos atores do mercado imobiliário da RMG, o primeiro aspecto a ser destacado se refere ao quantitativo e a distribuição dessas empresas, que ocorrem de forma desiguais entre os municípios, de acordo com os dados do Sindicato dos Condomínios e Imobiliárias de Goiás (SECOVI, 2020). Os dados mostraram que das 1.610 empresas imobiliárias situadas na região metropolitana e cadastradas no sindicato, 84% delas estavam localizadas em Goiânia.

Deste modo, percebemos o mercado imobiliário como extensão de forças sociais sobre um território, em sua maior parte, concentrados em Goiânia, mas que desempenham papel de *comando fundiário* nos outros municípios que compõem a região metropolitana. Nesse sentido, a Figura 2 ajuda a ratificar esse entendimento, com a espacialidade das empresas imobiliárias da RMG, cadastradas no SECOVI (2020), como também na atividade de algumas empresas por segmento de mercado e município. Vale destacar que essas empresas foram escolhidas por terem suas marcas mais conhecidas no mercado e por aparecerem com maior evidência, quando se realizou a pesquisa.

Figura 2 - Empresas imobiliárias da RMG segundo quantitativo, segmento de mercado e municípios (2020)



Fonte: SECOVI-GO (2020) e as páginas eletrônicas das empresas mencionadas (08/07/2020)

A partir da Figura 2, observa-se que essas empresas estendem seus negócios para outros municípios, demonstrando a integração do mercado de terras da RMG, formado pelas atividades dos atores imobiliários que detinham o monopólio sobre o solo urbano, o que formou uma estrutura fundiária segregadora em Goiânia, pelo mecanismo de controle dos preços da terra. Esse fato fez com que os estoques de terras dos municípios e distritos circunvizinhos fossem acionados para absorver a demanda por moradia dos migrantes com menor poder aquisitivo que chegavam a nova Capital de Goiás.

As variáveis selecionadas e especializadas na Figura 2 demonstram a centralidade e a integração das atividades imobiliárias, especialmente em Goiânia, Aparecida de Goiânia, Trindade e Senador Canedo, que possuem os maiores quantitativos de empresas imobiliárias e de variedade de seguimento de mercado. Além disso, entre as 7 imobiliárias analisadas no mapeamento, pelo menos 6 delas comercializavam imóveis em cada um dos quatro municípios indicados.

Os dados disponibilizados pela Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás (ADEMI-GO), e apresentados no Figura 3, demonstram o dinamismo econômico quando se observa o total anual de lançamentos de imóveis em Goiânia e Aparecida de Goiânia, entre 2000 e 2019.

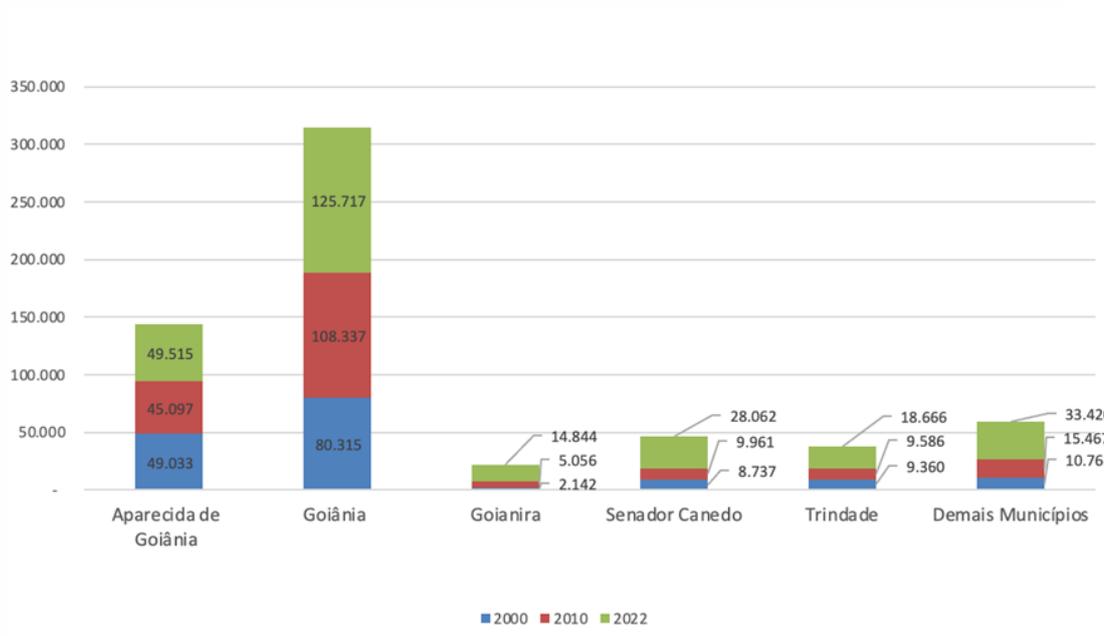
Figura 3 - Gráfico sobre total anual de lançamentos de imóveis em Goiânia e Aparecida de Goiânia (2000 – 2019)



Fonte: ADEMI-GO (2020)

Verifica-se que ao longo dos últimos anos houve uma contínua oferta de lançamentos dos imóveis, com oscilações entre os períodos com maior ou menor número de unidades lançadas, totalizando 102.687 mil unidades lançadas nos dois maiores municípios da RMG. Destaca-se os recordes alcançados em 2010 e 2011, logo após a institucionalização do principal programa habitacional do Brasil, o Minha Casa Minha Vida⁷ (MCMV), que em 2009 buscava ser uma resposta à crise econômica de matriz imobiliária⁸. Entre 2009 e 2019 o número de unidades lançadas representou 69,2% do total, o que demonstra um incremento significativo de aporte de capital no segmento imobiliário no intervalo de 20 anos. Fato contínuo, os resultados das políticas anticíclicas puderam ser demonstrados com a divulgação do Censo (2022), dentre os quais se destaca uma política de incremento imobiliário oriundos, sobretudo do poder público à disposição do mercado imobiliário, conforme o Figura 4.

Figura 4- Gráfico sobre Incremento de domicílios particulares ocupados por município na RMG (2000-2022): municípios selecionados.



Fonte: IBGE – Censo Demográfico (2000; 2010; 2022)

De acordo com o figura 4, entre 2000 e 2022, houve o incremento positivo de 628.486 mil novos domicílios particulares ocupados na RMG, o que representou um avanço da participação percentual da ordem de 33,1% em 2000 para 37,2% em 2022 da metrópole em relação ao Estado de Goiás. Esse dado reforça não somente o papel da metrópole enquanto uma centralidade demográfica, mas sobretudo a força exercida pela atividade imobiliária no território goiano.

Merece destaque ainda, dentro da dispersão espacial do imobiliário, a localização do total bruto de domicílios adicionados em Goiânia, (representando 46,5% da RMG em 2022) o que significa uma mudança do raio de ação dos atores imobiliários, *perda relativa da pujança imobiliária* da capital em relação aos demais municípios que em 2000 era da ordem de 48,7%, saltando para 55,9% em 2010 e retraindo em 2022. Com isso, é preciso destacar uma mudança no padrão dos atores do mercado imobiliário cujos os efeitos repercutem decisivamente no arranjo urbano dos municípios do entorno.

Em Senador Canedo, por exemplo, o total de domicílios ocupados incrementado foi superior ao registrado em 2010 (24.308 mil domicílios) o que significou que em 12 anos a área construída abrigando o total de

domicílios do município foi maior que os 21 anos anteriores. Tal processo também se verificou em Goianira em termos do incremento total de domicílios entre 2010 e 2022.

Outro dado importante foi registrado em Abadia de Goiás que possuía 2.137 mil domicílios particulares em 2010, saltando para 6.229 mil em 2022. A variação percentual superior a 200% não é um fato isolado senão a demonstração manifesta da alocação dos interesses imobiliário nas franjas da metrópole. Outro dado que corrobora a tese sobre o avanço dos atores do mercado imobiliário goianiense é o incremento constante da ordem de 49 mil novos domicílios em Aparecida de Goiânia a cada dez anos, equivalente à criação de toda área urbana de Senador Canedo em 2022.

É nestes termos o fundamento do ajuste espacial defendido por Harvey (2005), explica os mecanismos de associação entre produção do espaço, associação entre políticas públicas de habitação e o papel do imobiliário na lógica da acumulação de capital sobre os ambientes metropolitanos.

Considerações Finais

Para além da compreensão sobre a centralidade que o solo urbano tem na organização do espaço metropolitano, nosso texto se debruçou sobre uma *forma de uso* muito específica, definida pelos aspectos econômicos e vinculados aos interesses do processo de produção do espaço pelo mercado imobiliário. Como categoria integradora, o solo urbano permitiu-nos observar as organizações socioeconômicas das quais as *formas de consumo* do espaço, em todas as dimensões do cotidiano, desvelaram um modo de apropriação do solo urbano na metrópole goiana.

Essa compreensão, vista em associação ao processo de ajuste espacial, como forma de reinvestimento, tornou a conversão do uso da terra urbana, como mecanismo de expansão da metrópole. Para além das mudanças demográficas, esta forma de análise, apresenta alguns fundamentos teórico-empíricos que sustentam uma explicação geográfica da produção expandida do capital, cuja especulação e a produção de um espaço cada vez mais fragmentado e privativo é a lógica da reprodução da RMG.

Como demonstramos, em associação com o crescimento populacional da RMG, as demandas pelo lucro oriundas do mercado imobiliário tem ocasionado um progressivo processo de apropriação e integração do solo pelos atores imobiliários do espaço metropolitano, principalmente nos municípios limítrofes de Goiânia, capturando, por antecipação espacial, os estoques de áreas rurais e os incentivos oriundos das políticas públicas e as outras demandas, controlando os rumos da produção do espaço na metrópole.

Referências

ADEMI. Associação das Empresas do Mercado imobiliário de Goiás. **Total anual de lançamentos de imóveis em Goiânia e Aparecida de Goiânia, 2000 – 2019**. Goiânia, 2020.

ALMEIDA, L. G.; MONTE-MOR, R. L. M. Renda fundiária e regulação imobiliária: dos aspectos teóricos à (quase) prática do Estatuto das Cidades. *In*: COSTA, H. S. M.; MENDONÇA, J. G. **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: Ciarte, 2011. p. 275-300.

ARRAES, Ronaldo A.; SOUSA FILHO, Edmar de. Externalidades e formação de preços no mercado imobiliário urbano brasileiro: um estudo de caso. **Economia Aplicada**, São Paulo, v.12, n. 2, p. 289-319, jun./dez. 2008.

ARRAIS, T. A. **Morar na metrópole, viver na praia ou no campo: a segunda residência e o mercado imobiliário**. Goiânia: Editora UFG, 2013.

ARRAIS, T. A. **A produção do território goiano: economia, urbanização, metropolização**. 2. ed. Goiânia: Editora UFG, 2016

BOTELHO, A. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção do espaço e da segregação sócio espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo**. 2005. 360 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. Medida Provisória n. 459, de 25/03/2009. Poder Executivo, **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 25 mar. 2009.

CABRAL, G. C. **A atuação da FGR Incorporações em Senador Canedo/GO: mercado imobiliário e apropriação do espaço na região metropolitana de Goiânia.** 2021. 114 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2021.

CARIO, S. A. F.; BUZANELO, E. J. Notas Sobre a Teoria Marxista da Renda Terra. **Revistas de Ciências Humanas**, Florianópolis, v. 5, n. 8, p. 32-47, 1986.

CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade.** São Paulo: Labur Edições, 2007.

COELHO, R. C. **Estado, governo e mercado.** 2. ed. Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração/UFSC, 2012.

CORREA, E. A. L. Lugares centrais e lugares periféricos de Goiânia: diversidade e complexidade. **Geografia**, Londrina, v. 19, n. 2, 2010. Disponível em: <http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/geografia/>. Acesso em: 02 nov. 2020.

CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** São Paulo: Contexto, 2011. p. 41-52.

FIX, Mariana. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil.** 2011. 263 f. Tese (Doutorado em Economia) - Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Econômico, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

FREITAS, C.; NETO, A. O processo de valorização do solo urbano: formação e apropriação da mais-valia espacial. In: IV COLÓQUIO INTERNACIONAL MARX E ENGELS, 4., 2005, Campinas. **Anais...** Campinas: editora da Unicamp, 2005. Disponível em: <<https://www.unicamp.br/cemarx/ANAIS%20IV%20COLOQUIO/comunica%e7%f5es/GT2/gt2m1c2.pdf>>. Acesso em: 02 fev. 2020.

GOIÁS. A Estruturação do Território e Formação Espacial na Região Metropolitana de Goiânia. **Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Goiânia.** Goiás, 2017.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano.** 2. ed. São Paulo: EDUSP, 1997.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, D. **A loucura da razão econômica: Marx e o capital no século XXI.** 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2018.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico.** Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/home/pmc/brasil>. Acesso em: 11 jul. 2023.

■ **O solo urbano e o mercado imobiliário: apontamentos sobre o ajuste espacial e a integração do espaço na Região Metropolitana de Goiânia**

Gabriel da Costa Cabral . Leandro Lima

IMB. Instituto Mauro Borges. **Banco de dados do Estado de Goiás**. 2021. Disponível em: <https://www.imb.go.gov.br/bde/>. Acesso em: 27 abr. 2021.

LIMA, L. O. **As metamorfoses recentes no espaço urbano de Senador Canedo**: rearranjos nos espaços da metrópole goiana. 2010. 205 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2010.

LIMA, L. O. **A metropolização e o mercado imobiliário**: análise da produção do espaço a partir dos condomínios de chácaras da RMG. 2014. 198 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2014.

LIMA, L. O. Os limites do mercado imobiliário: as estratégias e a produção do espaço na RMG. **Boletim Goiano de Geografia**, Goiânia, v. 35, n. 2, p. 359–377, 2015. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/bgg/article/view/37436>. Acesso em: 17 jul. 2023.

LIMA, L. O. **Mercado imobiliário e produção do espaço na metrópole goiana**. Goiânia: Editora UFG, 2016.

MARX, K. **O capital**: crítica da economia política. v. I. São Paulo: Boitempo, 2013.

MELAZZO, E. S. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, v. 12, número especial (2), p. 29-40, set. 2013.

RICARDO, D. **Princípios de economia política e tributação**. São Paulo: Abril Cultura, 1982.

SANTOS, Milton. **Da totalidade ao lugar**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2005.

SECOVI. Sindicato dos Condomínios e Imobiliárias de Goiás. **Empresas imobiliárias da RMG cadastradas no sindicato – 2020**. Goiânia, 2020.

VARGAS, H. C.; ARAUJO, C. P. **Arquitetura e Mercado Imobiliário**. Barueri: Manole, 2014.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel; Fapesp; Lincoln Institute, 1998.

WISSENBANCH, T. C. **A cidade e o mercado imobiliário**: uma análise da incorporação residencial paulistana entre 1992 e 2007. 2008. 142 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Universidade de São Paulo, 2008.

Notas

1. Cario e Buzanelo (1986, p. 42) acrescentam que as expressões *valor* e *preço*, que apesar de serem comumente tratadas como sinônimos, são distintas, pois enquanto “o valor está baseado na determinação do tempo de trabalho socialmente necessário, o preço de produção, como expressão monetária do valor, pode ser diferente do valor”.
2. Por meio da leitura dos trabalhos desenvolvidos por Capel (1974), Ribeiro (1996), Botelho (2005), Corrêa (2011) e Lima (2014), entende-se que esse mercado é constituído pelos seguintes atores: a) proprietários do solo; b) incorporadoras; c) construtoras; d) agentes financeiros; e) imobiliárias com finalidade nas atividades terciárias; f) grupo consumidor (usuário ou investidor imobiliário); e e) o Estado, que é responsável pela regulação do mercado imobiliário. É importante ressaltar que esses atores atuam de forma articulada e podem desempenhar mais de uma atividade no mercado imobiliário (CABRAL, 2021).
3. Os sobrelucros se referem à manutenção do preço de mercado acima do preço de produção. Para esse processo, a mais-valia espacial possui papel determinante para a valorização de determinadas parcelas do solo, devido as condições locais, como características naturais e disponibilidade de equipamentos coletivos e/ou individuais (ALMEIDA; MONTE-MOR, 2011).
4. Arraes e Filho (2008) destacam que a abordagem dos preços hedônicos é marcada pelas contribuições de Rosen (1974), e utilizada pela economia urbana para investigar os preços dos bens imóveis. O modelo estimula por meio das características físicas, locais, econômicas e financeiras, equações de oferta e demanda na formação dos preços dos imóveis.
5. Categoria econômica que compreende as Receitas Tributária, de Contribuições, Patrimonial, Agropecuária, Industrial, de Serviços, as Transferências Correntes e Outras Receitas Correntes (IMB, 2021).
6. O Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Goiânia (2017, p. 15) destaca que após a Lei 4.526 ser aprovada em 1972, buscando desestimular a especulação imobiliária na Capital, houve “uma corrida dos loteadores para burlar esta lei e abrindo negócios nos municípios vizinhos a Goiânia que não apresentavam as mesmas exigências”.
7. Instituído pela Medida Provisória nº 459 de 25 de março de 2009, transformado em Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009 e regulamentado pelo Decreto nº 6.962 de 17 de setembro de 2009 (BRASIL, 2009).
8. Desencadeada nos Estados Unidos no ano de 2008, a crise das hipotecas sub-prime ocasionou desequilíbrios financeiros pelo mundo afora. No Brasil, visando atenuar os efeitos sobre a economia o governo federal lançou pacotes anticíclicos dentre os quais o MCMV fomentou o maior apoio ao setor da construção civil e a redução do déficit habitacional no país.

Publisher

Universidade Federal de Goiás. Instituto de Estudos Socioambientais. Programa de Pós-graduação em Geografia. Publicação no Portal de Periódicos UFG.

As ideias expressadas neste artigo são de responsabilidade de seus autores, não representando, necessariamente, a opinião dos editores ou da universidade.

Contribuição dos autores

Todos os autores ofereceram substanciais contribuições científicas e intelectuais ao estudo. As tarefas de concepção e design do estudo, preparação e redação do manuscrito, bem como, revisão crítica foram desenvolvidas pela dupla. O primeiro autor, Gabriel da Costa Cabral participou ativamente da elaboração do artigo como primeiro autor em função de desenvolver o levantamento e organização dos dados secundários e os dados para mapeamento, revisão bibliográfica para escrita do texto. O segundo autor, Leandro Oliveira de Lima participou da elaboração do artigo a partir da concepção teórico-metodológica do manuscrito, participação ativa da escrita e da revisão bibliográfica, com vista à discussão dos conceitos, revisão bibliográfica, compilação dos quadros e gráficos e revisão final do manuscrito.

Gabriel da Costa Cabral, Mestre em Geografia pela Universidade Federal de Goiás (UFG), no Instituto de Estudos Socioambientais (IESA), com pesquisa na área de Geografia Urbana. Licenciado em Geografia, pelo IESA/UFG, onde foi bolsista do Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica (PIBIC/CNPq) entre os anos de 2015 e 2018. Integrante do Laboratório de Estudos e Pesquisas das Dinâmicas Territoriais (LABOTER) e membro do Grupo de Estudos e Pesquisa Trabalho, Território e Políticas Públicas (TRAPPU).

Leandro Oliveira de Lima, professor da Universidade Federal de Goiás, do Instituto de Estudos Socioambientais (IESA) na área de Planejamento Urbano e Regional. É doutor pela Universidade Federal de Goiás e atua com pesquisas em Ciências Humanas, com ênfase nos temas: planejamento e desenvolvimento urbano-regional, produção do espaço urbano, metropolização, mercado imobiliário e habitação.

Data de recebimento: 20 de maio de 2023

Aceite: 30 de julho de 2023

Publicação: 21 de maio de 2024