



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS (UFG)
INSTITUTO DE ESTUDOS SOCIOAMBIENTAIS (IESA)
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA (PPGEO)

GABRIEL DA COSTA CABRAL

A atuação da FGR Incorporações em Senador Canedo/GO:
mercado imobiliário e apropriação do espaço na Região
Metropolitana de Goiânia

GOIÂNIA
2021



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
INSTITUTO DE ESTUDOS SÓCIO-AMBIENTAIS

TERMO DE CIÊNCIA E DE AUTORIZAÇÃO (TECA) PARA DISPONIBILIZAR VERSÕES ELETRÔNICAS DE TESES

E DISSERTAÇÕES NA BIBLIOTECA DIGITAL DA UFG

Na qualidade de titular dos direitos de autor, autorizo a Universidade Federal de Goiás (UFG) a disponibilizar, gratuitamente, por meio da Biblioteca Digital de Teses e Dissertações (BDTD/UFG), regulamentada pela Resolução CEPEC nº 832/2007, sem ressarcimento dos direitos autorais, de acordo com a [Lei 9.610/98](#), o documento conforme permissões assinaladas abaixo, para fins de leitura, impressão e/ou download, a título de divulgação da produção científica brasileira, a partir desta data.

O conteúdo das Teses e Dissertações disponibilizado na BDTD/UFG é de responsabilidade exclusiva do autor. Ao encaminhar o produto final, o autor(a) e o(a) orientador(a) firmam o compromisso de que o trabalho não contém nenhuma violação de quaisquer direitos autorais ou outro direito de terceiros.

1. Identificação do material bibliográfico

Dissertação Tese

2. Nome completo do autor

Gabriel da Costa Cabral

3. Título do trabalho

A ATUAÇÃO DA FGR INCORPORAÇÕES EM SENADOR CANEDO/GO: mercado imobiliário e apropriação do espaço na Região Metropolitana de Goiânia.

4. Informações de acesso ao documento (este campo deve ser preenchido pelo orientador)

Concorda com a liberação total do documento SIM NÃO¹

[1] Neste caso o documento será embargado por até um ano a partir da data de defesa. Após esse período, a possível disponibilização ocorrerá apenas mediante:

a) consulta ao(a) autor(a) e ao(a) orientador(a);

b) novo Termo de Ciência e de Autorização (TECA) assinado e inserido no arquivo da tese ou dissertação.

O documento não será disponibilizado durante o período de embargo.

Casos de embargo:

- Solicitação de registro de patente;
- Submissão de artigo em revista científica;
- Publicação como capítulo de livro;
- Publicação da dissertação/tese em livro.

Obs. Este termo deverá ser assinado no SEI pelo orientador e pelo autor.



Documento assinado eletronicamente por **GABRIEL DA COSTA CABRAL, Discente**, em 21/10/2021, às 17:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Rodrigues Mendonça, Vice-Coordenador**, em 25/10/2021, às 10:58, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do



[Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
[https://sei.ufg.br/sei/controlador_externo.php?
acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.ufg.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **2433629** e
o código CRC **DDB2ECB7**.

GABRIEL DA COSTA CABRAL

**A atuação da FGR Incorporações em Senador Canedo/GO:
mercado imobiliário e apropriação do espaço na Região
Metropolitana de Goiânia**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, do Instituto de Estudos Socioambientais, da Universidade Federal de Goiás (UFG), como requisito para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de concentração: Natureza e produção do espaço.

Linha de pesquisa: Dinâmica Socioespacial.

Orientador: Dr. Marcelo Rodrigues Mendonça

Coorientador: Dr. Leandro Oliveira de Lima

GOIÂNIA
2021

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor, através do Programa de Geração Automática do Sistema de Bibliotecas da UFG.

Cabral, Gabriel da Costa

A atuação da FGR Incorporações em Senador Canedo/GO
[manuscrito] : mercado imobiliário e apropriação do espaço na Região Metropolitana de Goiânia / Gabriel da Costa Cabral. - 2021.
114 f.: il.

Orientador: Prof. Dr. Marcelo Rodrigues Mendonça; co-orientador Dr. Leandro Oliveira de Lima.

Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Goiás, Instituto de Estudos Socioambientais (Iesa), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Goiânia, 2021.

Bibliografia. Anexos.

Inclui siglas, mapas, fotografias, abreviaturas, gráfico, tabelas, lista de figuras, lista de tabelas.

1. Ajuste espacial. 2. Fragmentação. 3. Autosegregação. 4. Condomínios Horizontais Fechados. 5. Região Metropolitana de Goiânia.
I. Mendonça, Marcelo Rodrigues, orient. II. Título.

CDU 911.375.1



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
INSTITUTO DE ESTUDOS SÓCIO-AMBIENTAIS

ATA DE DEFESA DE DISSERTAÇÃO

Ata nº **111** da sessão de Defesa de Dissertação de **Gabriel da Costa Cabral**, que confere o título de Mestre em Geografia, na área de concentração em Natureza e Produção no Espaço.

Aos quatro dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e um, a partir das 14:00 horas, por meio de videoconferência, realizou-se a sessão pública de Defesa de Dissertação intitulada “MERCADO IMOBILIÁRIO E A APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO NA METRÓPOLE GOIANA: A ATUAÇÃO DA FGR INCORPORAÇÕES EM SENADOR CANEDO/GO”. Os trabalhos foram instalados pelo Orientador, Professor Doutor Marcelo Rodrigues Mendonça (IESA/UFG) com a participação dos demais membros da Banca Examinadora: Professor Doutor Tadeu Pereira Alencar Arrais (IESA/UFG), membro titular externo; Professora Doutora Celene Cunha Monteiro Antunes Barreira (IESA/UFG), membro titular interno. Durante a arguição os membros da banca **fizeram** sugestão de alteração do título do trabalho. A Banca Examinadora reuniu-se em sessão secreta a fim de concluir o julgamento da Dissertação, tendo sido o candidato **aprovado** pelos seus membros. Proclamados os resultados pelo Professor Doutor Marcelo Rodrigues Mendonça, Presidente da Banca Examinadora, foram encerrados os trabalhos e, para constar, lavrou-se a presente ata que é assinada pelos Membros da Banca Examinadora, aos quatro dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e um.

TÍTULO SUGERIDO PELA BANCA

A ATUAÇÃO DA FGR INCORPORAÇÕES EM SENADOR CANEDO/GO: mercado imobiliário e apropriação do espaço na Região Metropolitana de Goiânia



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Rodrigues Mendonça, Professor do Magistério Superior**, em 05/10/2021, às 10:06, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Tadeu Pereira Alencar Arrais, Professor do Magistério Superior**, em 05/10/2021, às 17:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Celene Cunha Monteiro Antunes Barreira, Usuário Externo**, em 05/10/2021, às 18:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ufg.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **2395825** e o código CRC **74203E9B**.

Referência: Processo nº 23070.050141/2021-88

SEI nº 2395825

Aos brasileiros que contribuíram para
manutenção da Universidade pública e que
perderam a vida na pandemia da Covid-19.

AGRADECIMENTOS

Chego a esse momento carregado de agradecimentos. Entre eles, destaco o papel da educação pública, gratuita e de qualidade para que eu chegasse até aqui. Outro elemento essencial foi a participação de pessoas especiais que estiveram ao meu lado. A todas essas pessoas expresse a minha sincera gratidão:

Aos orientadores, professores e amigos Dr. Leandro Oliveira de Lima e Dr. Marcelo Rodrigues Mendonça, que estiveram presente da iniciação científica ao mestrado. Nesse período, ambos foram cruciais, apoiando, cobrando e contribuindo na formação acadêmica.

Aos membros da banca examinadora, professora Dr. Celene Cunha Monteiro Antunes Barreira e professor Dr. Tadeu Alencar Arrais, por terem aceitado participar da avaliação desse trabalho.

Aos professores e colegas do IESA, por todos os momentos compartilhados, com aprendizado e companheirismo, como o Adriano Oliveira, Denis Richter, Míriam Bueno, Jéssyca, Aline, Karinne, Flávio e Max. Aproveito para agradecer aos demais por meio da atenciosa Geógrafa Lara Ferreira, sempre presente...

Aos amigos que foram parceiros de viagens e histórias, obrigado por estarem comigo nesta caminhada e ter feito dela mais prazerosa. Agradeço especialmente aos amigos da Geografia, como a Alice Castro, Ana Paula, Ana Cristina, Andreia, André, Annaclara, Dayana, Gabriela, Janaína, Juliana, Juliano, Márcio, Matheus, Michele, Rafael Denis, Rafael Corvalan, Roberta, Rômulo, Thaís, Yhanka e, outros amigos de 2015.1 e da pós-graduação.

À minha namorada Daniela, que esteve presente me motivando, dando suporte e carinho. Pelo companheirismo, muito obrigado! Te amo!

À minha família, o meu porto seguro, que mesmo com dificuldades possibilitaram que eu estudasse e tivesse todo amparo e amor necessário.

O bem-estar de um lugar, qualquer que seja,
nunca é inocente em relação à miséria de outro.

(BAUMAN, 2007, p. 12)

RESUMO

Os muros ocres com grades verdes dos Condomínios Horizontais Fechados margeando as áreas rurais, de matas nativas ou pastagens, marcam a paisagem às beiras das rodovias GO-020 e GO-403, entre Senador Canedo e Goiânia. Esse espaço é um dos principais símbolos do ajuste espacial metropolitano em Senador Canedo, 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 a relação entre a atuação da FGR Incorporações, em associação com o Estado e demais atores imobiliários na produção e apropriação do espaço urbano em Senador Canedo/GO. Para alcançar esse proposto, os procedimentos metodológicos consistiram em um estudo de caso, através da (a) revisão bibliográfica sobre a temática, da (b) análise documental, do (c) levantamento de dados de fontes secundárias junto a algumas instituições e órgãos, como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), da (d) pesquisa em endereços eletrônicos das empresas do mercado imobiliário da Região Metropolitana de Goiânia (RMG) e da (e) realização de um trabalho de campo. Tais processos auxiliaram na compreensão das articulações dos atores imobiliários para apropriação do solo, através de um estudo de caso sobre a atuação da FGR Incorporações em Senador Canedo. As análises indicaram que desde a construção de Goiânia, a integração econômica entre os atores imobiliários com os excedentes de capital induziu a uma integração espacial de forma espalhada e hierárquica, com a conversão dos estoques de terras rurais em solo urbano. Também se verificou a relevância do Estado nesse processo, devido ao seu papel como regulador e provedor de infraestrutura. Observou-se que a localização de Senador Canedo em relação a Goiânia e as normas urbanísticas do município são os fatores determinantes para compreender a recente apropriação do solo canedense para a incorporação dos condomínios, iniciados em 2007. Além disso, notou-se que a atuação da FGR Incorporações em Senador Canedo faz parte das diferentes estratégias adotadas pela empresa que visa ampliar seus negócios, apropriando-se de estoques de terras mais periféricas a Capital goiana, em municípios com normas urbanísticas mais frágeis e com localização privilegiada pelas obras públicas, para, assim, obter maiores lucros e prover imobiliário à classe média dos municípios circunvizinhos a Goiânia.

Palavras-chave: Ajuste espacial; Fragmentação; Autossegregação; Condomínios Horizontais Fechados; Região Metropolitana de Goiânia.

ABSTRACT

The other walls with green grids of the Horizontal Gated Communities bordering rural areas, native forests, or pastures, mark the landscape along the GO-020 and GO-403 highways, between Senador Canedo and Goiânia. This is one of the main symbols of the metropolitan spatial setting in Senador Canedo, promoted by the articulation of real estate actors as a means of absorbing and valuing surplus capital. The objective of this research is to analyze the relationship between the performance of FGR Incorporações, in association with the State and other real estate actors in the production and appropriation of urban space in Senador Canedo/GO. The methodological procedures consisted of a case study, with a literature review on the subject, document analysis, data collection from a secondary source with some institutions and bodies such as the Brazilian Institute of Geography and Statistics (IBGE), research in the electronic addresses of real estate companies in the Metropolitan Region of Goiânia (RMG) and fieldwork. Such processes helped to understand the articulations of real estate actors for land appropriation, through the case study of FGR Incorporações performance in Senador Canedo. The analyzes indicated that since the construction of Goiânia, the economic integration between the real estate actors with the surplus of capital induced a spatial integration in a sprawling and hierarchical way, with the conversion of rural land stocks into urban land. We also examine the relevance of the State in this process, due to its role as a regulator and provider of infrastructure. We observed that the location of Senador Canedo concerning Goiânia and the city's urban norms are determining factors to understand the recent appropriation of land in Senador Canedo for the incorporation of Horizontal Gated Communities, from 2007 onwards. We noticed that the performance of FGR Incorporações in Senador Canedo is part of the different strategies adopted by the company to expand its business. They appropriate from more peripheral land stocks in municipalities surrounding Goiânia with more fragile urban norms and with a privileged location for public works to obtain greater profits and provide real estate to the middle class in the municipalities in the region.

Keywords: Spatial setting; Fragmentation; Self-segregation; Horizontal Gated Communities; Metropolitan Region of Goiânia.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Localização da Região Metropolitana de Goiânia e de Senador Canedo (2021).....	18
Figura 2	Mapa conceitual: renda sobre a terra.....	28
Figura 3	Anúncio de um futuro Condomínio Jardins em Bela Vista de Goiás (2021).....	41
Figura 4	Regiões administrativas e a expansão da mancha urbana de Senador Canedo (1991, 2000, 2010 e 2015).....	49
Figura 5	Empresas imobiliárias da RMG segundo quantitativo, segmento de mercado e municípios (2020).....	57
Figura 6	Construtoras e Incorporadoras da RMG segundo quantitativo, segmento de mercado e municípios (2020).....	59
Figura 7	Mosaico das mediações do Parque Flamboyant Lourival Louza (2004 e 2020).....	62
Figura 8	Descrição do Jardins Barcelona.....	76
Figura 9	Localização dos Condomínios Horizontais Fechados na região limítrofe entre Goiânia e Senador Canedo, 2021.....	81
Figura 10	Área do Jardins Bolonha – Senador Canedo/GO.....	83
Figura 11	Terraplanagem na Área do Jardins Capri – Senador Canedo/GO....	84
Figura 12	Condomínio Solares Laguna – Senador Canedo/GO.....	85
Figura 13	Condomínio Vinhas – Senador Canedo/GO.....	88
Figura 14	Mosaico do Stand da FGR Incorporações e dos decorados Casas Jardins (2021).....	91
Figura 15	Descrição do Jardins Bolonha.....	94
Figura 16	Mosaico das paisagens externas do Jardins Bolonha.....	95
Figura 17	Localização dos Condomínios Horizontais Fechados e das Áreas de Especial Interesse Social do município de Senador Canedo (2021).....	97
Figura 18	Mosaico de espaços externos de convivência entre os habitantes dos CHF próximos da GO-020 (2021).....	99
Figura 19	Mosaico com ofertas de ágios dos Condomínios Jardins.....	102

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1	Total anual de lançamentos de imóveis em Goiânia e Aparecida de Goiânia (2000–2019).....	63
Gráfico 2	Déficit Habitacional Relativo (%) em Goiás e no Brasil (2007 – 2015).....	65
Gráfico 3	Porcentual de crescimento dos domicílios particulares permanentes recenseados por situação entre 2000 e 2010 em municípios selecionados da RMG.....	66
Gráfico 4	Situação dos Domicílios Particulares Permanentes Recenseados: Região Metropolitana de Goiânia (2010).....	67
Gráfico 5	Variação de Valor do m ² dos Condomínios Jardins da GO-020 e GO-403.....	86

LISTA DE QUADROS

Quadro 1	Atores do mercado imobiliário.....	32
Quadro 2	Situação dos Planos Diretores na RMG - 04/2021.....	75

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Estado de Goiás: população total, rural, urbana e quantidade de municípios (1900 - 2010).....	43
Tabela 2	Crescimento Populacional de Senador Canedo 1970 – 2020.....	45
Tabela 3	Condomínios Horizontais Jardins entregues e lançados, de 1995 a 2021.....	70
Tabela 4	Preço do m ² dos CHF na divisa entre Goiânia e Senador Canedo, 2021.....	101

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADEMI – Associação das Empresas do Mercado imobiliário
AGETOP – Agência Goiana de Transportes e Obras
CHF – Condomínio Horizontal Fechado
CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás
EFG – Estrada de Ferro Goiás
FJP – Fundação João Pinheiro
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDH-M – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
IMB – Instituto Mauro Borges
IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicadas
MCMC – Programa Minha Casa Minha Vida
MP – Ministério Público
PEHIS – Plano Estadual de Habitação de Interesse Social
PIB – Produto Interno Bruto
PNH – Plano Nacional de Habitação
PRODECER – Programa Nipo-Brasileiro para o Desenvolvimento do Cerrado
RMG – Região Metropolitana de Goiânia
SECOVI – Sindicato dos Condomínios e Imobiliárias de Goiás
SPEs – Sociedades de Propósitos Específicos
ZEIS – Zona de Especial Interesse Social

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	16
1 APROPRIAÇÃO E REPRODUÇÃO DAS RELAÇÕES CAPITALISTAS NO SOLO URBANO SOB A PERSPECTIVA DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	21
1.1 O Solo Urbano como mediação das relações socioespaciais.....	21
1.2 O Solo Urbano enquanto condição da (re)produção.....	23
1.3 O fenômeno Mercado Imobiliário.....	29
1.3.1 Atores do Mercado Imobiliário.....	31
1.3.2 A formação do valor de troca e dos preços do Solo Urbano.....	35
1.3.3 Ajuste espacial e o mercado imobiliário.....	38
2 SENADOR CANEDO NO ESPAÇO METROPOLITANO: APROPRIAÇÃO, INTEGRAÇÃO E USO DO SOLO URBANO PELO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	42
2.1 Formação territorial de Senador Canedo.....	42
2.2 Caracterização dos atores do mercado imobiliário na RMG.....	52
2.3 A FGR Incorporações e os Condomínios Jardins.....	69
3 ATUAÇÃO DA FGR INCORPORAÇÕES NA PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SENADOR CANEDO.....	73
3.1 O Planejamento Urbano e o crescimento da mercantilização do solo urbano canedense.....	73
3.2 Apropriação, fragmentação e ajuste espacial metropolitano em Senador Canedo.....	79
3.3 O jeito Jardins de viver: a autossegregação na RMG.....	93
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	104
REFERÊNCIAS.....	107
ANEXO A.....	114

INTRODUÇÃO

A problematização que deu base a este estudo começou enquanto eu ainda era estudante da educação básica, ao escutar durante as aulas da professora Helena de Geografia, a canção “A cidade”, de Chico Science (1994), que aborda o processo de urbanização do território brasileiro. Os questionamentos que surgiram com a letra acentuaram ainda mais a minha curiosidade sobre o assunto, que persistiram após a aula, especialmente quando a letra dizia sobre o cotidiano de que “a cidade não para, a cidade só cresce. O de cima sobe e o de baixo desce”.

Esse momento me marcou de maneira especial, pois resido no setor Jardim Atlântico, região sul de Goiânia, que faz divisa com os muros do Privê Atlântico e que fica próximo de outros condomínios, inclusive com os empreendimentos da FGR, o que me atenuou ainda mais a vislumbrar de maneira diferente a expansão da cidade, especialmente sobre a incorporação desses espaços que eu estava/estou segregado.

Para além de uma memória, a dinâmica do espaço urbano é um tema intrigante, presente nos estudos da educação básica e em muitas áreas das ciências, como a Geografia, a Sociologia e a Arquitetura e Urbanismo, que envolvem diferentes particularidades entre espacialidades, temporalidades, problemas, abordagens e sujeitos. Por isso a relevância de uma discussão epistemológica, que deu suporte ao pensamento científico que foi seguido nesta pesquisa, que, como destaca Gomes (2009, p. 15), “fazer ciência é também um produto histórico e contextual, mais importante ainda, trata-se de demonstrar que a cada momento as respostas são múltiplas e que essa pluralidade crítica é a razão mesmo da existência da ciência”.

Gomes (2009) explica a pluralidade da ciência e do pensamento geográfico como um produto histórico e contextual e Clark (1991) complementa elucidando que nenhuma disciplina ou metodologia pode monopolizar os estudos sobre a cidade e a urbanidade, pois eles possuem uma natureza interdisciplinar.

A Geografia, portanto, não deve ser compreendida como a disciplina central nos estudos urbanos, pois possui suas especificidades, por ser um estudo científico de padrões espaciais. Sendo assim, a Geografia Urbana é um dos ramos da Geografia que se concentra no estudo dos arranjos espaciais urbanos.

Os estudos urbanos na Geografia possuem a mesma unidade com a problematização sobre os padrões espaciais, todavia esses estudos se diferenciam entre seus métodos, o que possibilita diferentes discussões, por isso é errôneo colocar somente um método como

verdadeiro. Para Souza (2013), o método deve ser compreendido como o meio de organizar o raciocínio, para analisar o real, construído através de uma reflexão teórica, que garante a base existencialista construída a partir de historicidades e espacialidades.

Considerando essa diversidade que envolve o espaço urbano, com diferentes problemáticas, ciências e métodos, partiu-se de uma reflexão sobre a prática sócio espacial, fundamentado em autores como Lefebvre (1991), que explica ser a cidade uma obra de arte criada pela humanidade, e Carlos (2007) que diz ser a cidade um produto histórico-social, do trabalho materializado ao longo do processo histórico, dando a sua forma espacial.

Por esta perspectiva, entende-se que a cidade pode ser lida pela categoria solo urbano, pois acrescenta nas discussões por considerar que o mesmo é preexistente, mas também um lugar de mediação e resultado de relações sociais, por isso versa com outras categorias, como espaço, território e paisagem.

A pesquisa partiu de um exercício de analisar a produção do espaço urbano, com seus processos, atores e resultados. Outros estudos já foram desenvolvidos com relação a esta abordagem, como o de Gottdiener (1997), Harvey (2005) e Carlos (2007) que evidenciaram a prática social e a reprodução das relações capitalistas na produção do espaço urbano, rompendo com a visão ecológica da cidade.

Portanto a problemática que norteia o nosso debate se refere ao padrão expansível do espaço urbano, fragmentado em glebas de lotes, de forma privativa e hierárquica. Para isso, tenciona-se compreender a influência dos atores imobiliários na produção das cidades, por meio de um estudo de caso no município de Senador Canedo, Goiás.

Em razão dessas colocações, o estudo objetivou analisar a relação entre a atuação da FGR Incorporações, Estado e demais atores imobiliários na produção e apropriação do espaço urbano em Senador Canedo, Goiás. Para verticalizar as discussões, o trabalho teve como objetivos específicos: (1) compreender o processo de produção do espaço urbano sob a perspectiva do fenômeno mercado imobiliário; (2) caracterizar e compreender a atuação do mercado imobiliário no contexto metropolitano para absorção e valorização de capitais; e (3) investigar as estratégias adotadas pela FGR Incorporações na produção do espaço urbano canadense e os impactos sócio espaciais decorrentes.

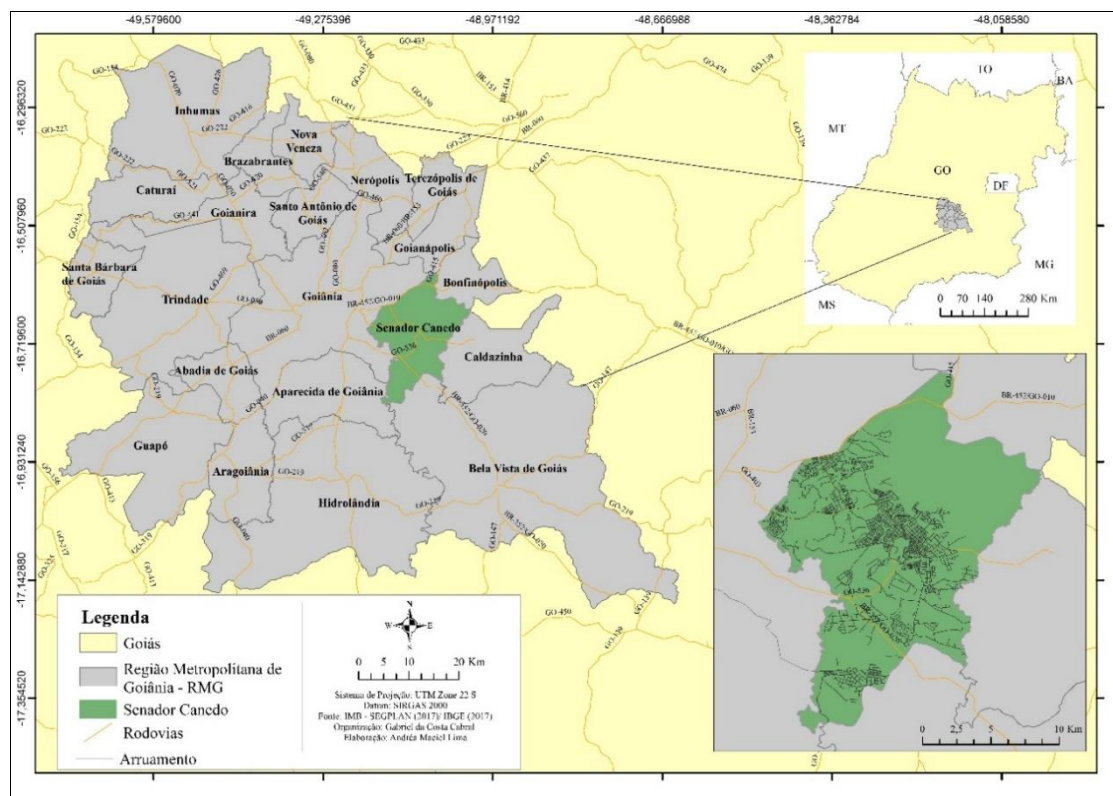
Para apreender as discussões relativas à apropriação do solo urbano pelos atores do mercado imobiliário¹, definiu-se como recorte espacial da pesquisa o município de

¹ Seguindo as discussões de Corrêa (2011) e Lima (2014), o termo “atores imobiliários” empregado na Dissertação, e caracterizado na seção 1.3.1, refere-se aos sujeitos e instituições públicas e privadas, que

Senador Canedo, que compõe a Região Metropolitana de Goiânia (RMG). A cidade é o *locus* da reprodução capitalista, como espaço da acumulação, que absorve riquezas e contradições ao longo do tempo. As regiões metropolitanas, definidas como um recorte institucional de integração política², estabelecem, por meio do processo de metropolização, a forma espacial expansível do modo de produção capitalista.

Logo, a escala de análise engloba a região metropolitana e o município de Senador Canedo (Figura 1), onde o estudo foi verticalizado, a fim de observar o fenômeno imobiliário a partir do espaço periférico/expansível, como o caso canedense, que apresenta um alto crescimento populacional, com grande especulação imobiliária e com empreendimentos de alto valor, com destaque para os Condomínios Horizontais Fechados (CHF) da empresa em estudo, principalmente em suas regiões próximas ao limite com Goiânia.

Figura 1 - Localização da Região Metropolitana de Goiânia e de Senador Canedo (2021)



Fonte: IMB – SEGPLAN (2017); IBGE (2017)

Elaboração: LIMA, A. M.

por meio de uma atuação articulada, possuem papéis centrais para reprodução do solo, enquanto valor de troca, objetivando a obtenção de renda.

² As Regiões Metropolitanas foram estabelecidas como um recorte institucional, inicialmente pela Constituição de 1967, como aparato legal de integração e centralidade política durante o período da Ditadura Militar. Posteriormente, na Constituição de 1988, há uma orientação democrática e descentralizadora na definição e administração política das regiões metropolitanas (MARICATO, 2011).

No estudo de caso sobre a relação dos atores imobiliários na produção e apropriação do espaço urbano, as investigações se concentraram nas atividades da FGR Incorporações no recorte espacial, onde segundo as análises realizadas até julho de 2021, a empresa incorporou 6 CHF em uma área total de 2.923.223 milhões m², que foi parcelada em 3.795 mil lotes, que de acordo com a média do preço do m² e o tamanho dos lotes, gerou um volume de negócios em torno de R\$ 763.523.640,00 milhões de reais com os condomínios em solo canedense.

A escolha pela análise da FGR Incorporações se deve a dois fatores principais: (1) pelo seu papel enquanto ator imobiliário de realizar a integração entre os demais atores e definir a forma de uso do solo urbano e (2) pelo empreendimento comercializado, que é os Condomínios Jardins, destinados a uma parte da população com alto poder aquisitivo, incorporando valor ao solo urbano. Sendo assim, percebe-se que a análise das ações da empresa contribuiu para cumprir com os objetivos da pesquisa.

As discussões sobre as atividades da FGR Incorporações em Senador Canedo partem da abordagem metodológica do estudo de caso, que segundo Yin (2001, p. 32) se trata de uma “investigação empírica de um fenômeno contemporâneo dentro de um contexto da vida real”, que, portanto, envolve a análise do fenômeno a partir do contexto que está inserido. É importante destacar que não se pretende alçar uma generalização dos resultados, pois busca realizar uma análise detalhada do fenômeno pesquisado, que junto do referencial teórico apresenta uma generalização analítica (YIN, 2001).

Os procedimentos metodológicos adotados no desenvolvimento da pesquisa se basearam: (a) na revisão bibliográfica dos diferentes temas que norteiam a pesquisa, como: Espaço urbano, Produção e apropriação do espaço urbano, Políticas de ajuste espacial, Mercado Imobiliário e estudos relacionados com o recorte espacial da pesquisa, que contribuíram com o processo de compreensão da formação territorial de Senador Canedo; (b) na coleta de informações sobre o tema, que fez uso de fontes secundárias junto às instituições, órgãos e empresas, como: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Instituto Mauro Borges (IMB), Instituto de Pesquisa Econômica Aplicadas (IPEA), Prefeitura Municipal de Senador Canedo, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás (CREA), Sindicato dos Condomínios e Imobiliárias de Goiás (SECOVI) e especialmente os dados disponibilizados nos endereços eletrônicos de empresas imobiliárias, com destaque para os sites da FGR Incorporações; (c) no trabalho de campo que recolheu dados de fotografias, relatos visuais e anotações do objeto de estudo. Por meio da análise bibliográfica, dos dados e informações coletadas de fontes secundárias e primárias, a pesquisa foi estruturada em três capítulos.

O primeiro capítulo apresenta uma discussão sobre os referenciais teóricos que nortearam a pesquisa, como a categoria solo urbano e a sua relação enquanto condição e mediação da produção do espaço urbano e o fenômeno mercado imobiliário, formado por atores que de forma articulada reproduzem o solo urbano enquanto valor de troca, influenciando nos padrões espaciais das cidades.

O segundo capítulo apresenta uma compreensão sobre o processo de metropolização que deu origem ao município de Senado Canedo, evidenciando a caracterização dos atores do mercado imobiliário da RMG com as suas ações articuladas e expansíveis na metrópole goiana, definindo as formas de apropriação e uso do solo.

O terceiro e último capítulo traz a discussão sobre o estudo de caso, analisando as estratégias utilizadas pela FGR Incorporações na estruturação do espaço urbano canedense, com o processo de ajuste espacial na hora de produzir e determinar um estilo de viver que fragmenta, priva e hierarquiza o tecido urbano.

CAPÍTULO 1 - APROPRIAÇÃO E REPRODUÇÃO DAS RELAÇÕES CAPITALISTAS NO SOLO URBANO SOB A PERSPECTIVA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A análise do solo é fundante para se compreender a produção do espaço urbano, 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. Esses elementos fazem do solo um arranjo estratégico para ser apropriado em busca do lucro e da circulação de capital, por isso o propósito de refletir sobre os processos responsáveis por fazer do solo uma mercadoria, prevalecendo o seu valor de troca e orientação para a expansão das cidades. Nesses termos, versar sobre o ajuste espacial é fundamental para entender a produção do espaço urbano de Senador Canedo e das relações existentes entre o Estado e o setor imobiliário.

1.1 O Solo Urbano como mediação das relações socioespaciais

Analisar a produção do espaço urbano 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, não há reprodução geral da sociedade citadina que não seja mediada pelo solo urbano, incluindo a contradição que a urbanização impõe em relação ao acesso ao solo e a sua localização. A compreensão desenvolvida nesta dissertação sobre a categoria solo urbano está associada aos processos de relações sociais que são estabelecidas sobre o preço e valor do solo, estruturando a produção do espaço urbano.

Sobre os elementos que influenciam na produção do espaço urbano, Lefebvre (1974) acrescenta que a reflexão vai além dos aspectos puramente econômicos, pois se trata de relações sociais concretas que ocorrem no solo urbano, que envolvem componentes como a economia, a política e a cultura.

Santos (2005) também assinala que a análise do espaço não deve ser feita de forma fragmentada, pois o (i) modo de produção, a (ii) formação social e o (iii) espaço são três categorias interdependentes, que são importantes, respectivamente, por (i) permitir interpretar

os mecanismos das relações econômicas, por (ii) buscar compreender os atores produtores do espaço urbano e por (iii) ser referência geográfica que permite ser desvelada a partir do estudo do solo urbano. Santos (2005), portanto, evidencia que a produção do espaço urbano é resultado das relações estabelecidas entre modo de produção, formação social e espaço.

Gottdiener (1997, p. 27) acrescenta que os usos que a terra pode receber são suscetíveis de mudanças, que estruturam e reestruturam o espaço urbano de acordo com a relação entre “espaço e os elementos de organização social, como economia, política e valores ideológicos”, o que se ratifica com as reflexões que foram estabelecidas por Lefebvre (1974) e Santos (2005).

Partindo dessa abordagem, o uso do solo urbano compreende as práticas socioespaciais. Lima (2014) destaca que o solo é preexistente ao processo de urbanização, sendo um ponto de início da produção do espaço urbano, a partir das relações sociais, históricas e econômicas, em constantes construções e com marcas das atividades da sociedade. Os interesses de diferentes atores urbanos estão impregnados no solo, local onde se materializam. Sendo assim, o estudo do solo é a própria condição e mediação da existência do espaço urbano (HARVEY, 1980).

Nessa mesma perspectiva, Melazzo (2013) evidencia que apenas a leitura histórica das transformações e do peso conferido ao solo permite analisar as mudanças na forma de produção do espaço urbano, por ser ele o elemento mediador da prática socioespacial ao longo do tempo. Essa premissa vai em concordância com os apontamentos de Lima (2014), que fundamentado nos entendimentos de Marx (1985), compreende o solo urbano como elemento integrador, pois ele se dá nas duas dimensões: no uso e na troca.

O solo deve ser compreendido nos estudos urbanos como um elemento mediador das relações sociais, onde se constituem modos de produção, formação social e espaço urbano. 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 nas áreas do campo, 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, mas a sua formação está ligada à prática humana, numa relação espaço-temporal. Como mediador, reflete as organizações sociais e valores ideológicos, com novas orientações de tempo, relações pessoais, identidades e 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.

1.2 O Solo Urbano enquanto condição da (re)produção

Nesta seção, focou-se na direção de compreender como em um dado momento da produção do espaço urbano o solo se interpõe enquanto condição viável para a realização das relações de produção, uma vez que ele é premissa para própria ação humana. Além disso, por meio da mediação social, o solo também é condição para a reprodução capitalista do espaço urbano, 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.

Pensando sobre, refletiu-se sobre o uso do solo colocando em discussão a produção capitalista do espaço urbano, com a sua reprodução enquanto mercadoria. 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 reproduzido enquanto mercadoria pode apresentar diferentes formas de uso, que visa atender distintas necessidades humanas, seja na construção de diferentes níveis de moradias, uso comercial, agrícola, industrial, estoques de terras e outros.

Essas diferentes formas de uso se devem ao fator mediador do solo urbano, como 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.

Marx (2013, p. 97) destaca que as mercadorias possuem um “conjunto de muitas propriedades e pode, por isso, ser útil sob diversos aspectos”. Com isso, as múltiplas formas de uso e de encontrar medidas das coisas é um ato social e histórico. Logo, Marx distingue as medidas das mercadorias, entre *valor de uso* e *valor de troca*.

Para compreender a diferença entre essas medidas 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”. 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.

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”.

Dentro desta distinção, nesse primeiro momento, o texto se concentrou nas discussões referentes ao *valor* do solo urbano, objetivando compreender o processo e os seus atores de apropriação, com seu valor social útil e de trabalho socialmente necessário. A próxima seção foi destinada ao mercado imobiliário, onde se retornou para o debate entre esses conceitos para analisar como são estabelecidos os preços do solo urbano.

Fundamentado no entendimento de Santos (2004) sobre as trocas de produtos, Lima (2018) explica que a ampliação das trocas comerciais alterou as relações de trocas simples, relacionadas com a quantidade de trabalho para produzir um bem, para um conjunto de mediações que agregam um valor especulativo para comercialização de um produto.

Dessa forma, para Marx (2013) o *valor de uso* está ligado à utilidade, efetivando-se no uso e consumo, enquanto o *valor de troca* possui uma relação quantitativa, de proporção do valor de uso de um bem trocado pelo valor de uso de outro produto, que se altera na escala espaço-temporal. O autor acrescenta que os “valores de uso formam o conteúdo material da riqueza, qualquer que seja a forma social desta. Na forma de sociedade que iremos analisar, eles constituem, ao mesmo tempo, os suportes materiais do valor de troca” (MARX, 2013, p. 97). Apreende-se, por consequência, que a cidade é uma forma manifesta espacialmente da riqueza concentrada no solo urbano.

O espaço é condição de acumulação de valor, portanto sua mediação altera o resultado da produção social da cidade, pois é marcado por relações de trabalho ao longo do tempo, reproduzindo diferentes valores.

Por essa discussão de Marx (2013), entende-se que a riqueza da mercadoria é simbólica para o ser humano, possuindo um valor que não é só a forma quantitativa construída socialmente enquanto troca, mas se nota a sobreposição do valor de troca ao valor de uso. Nesta linha de raciocínio, fica evidente o papel que o mercado imobiliário desempenha no processo de produção do espaço, haja vista que a finalidade última parece ser a da fragmentação do solo urbano à disposição do mercado.

Segundo Harvey (2013, p. 37), o valor de uso de uma mercadoria:

[...] pode ser encarado ‘sob um duplo ponto de vista: o da qualidade e o da quantidade’. Como um “conjunto de muitas propriedades” que podem ser úteis “sob diversos aspectos”, a mercadoria possui algumas qualidades que se relacionam a diferentes tipos de desejos e necessidades humanas. O alimento satisfaz a nossa fome, as roupas a nossa necessidade de aquecimento, e a habitação a nossa necessidade de abrigo.

O valor de troca está associado a uma definição social, resultante das relações sociais a partir das categorias interdependentes destacadas por Santos (2005), que são: formação social, modos de produção e espaço. Marx (2013, p. 98) acrescenta que como “valores de uso, as mercadorias são, antes de tudo, de diferente qualidade; como valores de troca, elas podem ser apenas de quantidade diferente, sem conter, portanto, nenhum átomo de valor de uso”, e que “se abstraímos seu valor de uso, abstraímos também os componentes e formas corpóreas que fazem dele um valor de uso”.

Invisibilizam-se os sujeitos com sentimentos e relações sociais, que o reproduzem como espaço para manutenção da vida, para uma concepção de cidade negócio, enquanto valor de troca, quantitativo e abstrato. Nessa perspectiva, oculta-se a influência das desigualdades socioespaciais e das ações dos atores imobiliário, pois os padrões espaciais passam a ser vistos a partir da lógica de um mercado (oferta e procura).

A partir da discussão sobre a diferença entre valor de uso e valor de troca na produção capitalista do espaço urbano, Lima (2014) aponta a prevalência da troca em detrimento do uso, o que resulta na mudança dos sentidos de morar e habitar (valor de uso) para o habitat (uma mercadoria). Sobre esses sentidos, Carlos (2007, p. 30) distingue que:

[...] habitar (analisado enquanto ato criativo, possibilidade de uma vida realizada em vários planos espaciais interligados de modo a criar um quadro amplo aonde a vida se realiza) do habitat (que significa a redução da vida ao plano do espaço privado), em que a casa foi reduzida à função de mercadoria; uma funcionalidade produzida e determinada por razões técnicas.

Procedendo da análise do solo nas relações sociais capitalistas, vale discutir em que medida o solo urbano se difere das demais mercadorias. Marx (2013, p. 99) evidencia que “o valor de uma mercadoria é determinado pela quantidade de trabalho despendido durante sua produção”. Nesse sentido, logo questiona-se se o solo enquanto mercadoria possui valor, pois sua produção não se dá a partir do trabalho humano.

Cario e Buzanelo (1986, p. 33) acrescentam que é na terra, compreendida como paralela a compreensão de solo, que se “constitui o local onde ocorre o processo de produção. A terra não é trabalho materializado, embora, a exemplo da força de trabalho,

torna-se mercadoria no capitalismo”. E é exatamente nestes termos que se entende o solo urbano como condição de realização da (re)produção.

Esse entendimento parte da premissa de que em uma sociedade capitalista é necessária uma renda para se apropriar do solo, como propriedade privada, o que demanda, portanto, de renda para seu desfrute, que é obtida por meio do trabalho. Sobre essa renda para o uso do solo urbano, Marx (1986, p. 137) compreende que “a apropriação da renda é a forma econômica na qual se realiza a propriedade fundiária”, sendo esse o ponto em comum para obtenção de renda do solo, que pode se realizar de distintas formas, daí a diferença entre *renda da terra e renda fundiária*.

Cario e Buzanelo (1986, p. 34) reconhecem a renda da terra como a “remuneração pelo direito de uso da terra imposto ao capital”, por estar contida de valor e possibilitar o processo de produção. Para Harvey (2013, p. 33), a renda da terra é o “pagamento feito aos proprietários pelo direito de usar a terra e seus pertences (os recursos nela incorporados, os prédios nela construídos etc.)”. Portanto, quando se trata da renda da terra, está-se falando que o solo urbano enquanto condição possui um valor específico, que pode ser de uso com trabalho despendido ou, a depender dos interesses envolvidos, como o imobiliário, formando, por exemplo, estoques com valor de troca.

A renda fundiária trata daqueles solos em que ainda não foi empregado o trabalho humano. Nesse tipo de situação, Marx (2013, p. 100) aponta que um objeto “pode ser valor de uso sem ser valor. É esse o caso quando sua utilidade para o homem não é mediada pelo trabalho. Assim é o ar, a terra virgem, os campos naturais, a madeira bruta etc.”. Harvey (2018) acrescenta nessa discussão que há mercadorias sem valor, em que não houve trabalho social aplicado na sua formação, mas que possuem preços para serem trocadas, como é caso da terra não cultivada ou sem incorporações.

Nesse caso, a renda para apropriação desse solo onde ainda não foi despendido trabalho, vai estar relacionada a localização, aos componentes espaciais que uma certa porção de solo detém e a sua relação com os componentes no seu entorno (LIMA, 2018). Portanto, de acordo com Harvey (2018, p. 48), “a renda fundiária repousa na ficção de que a terra é uma mercadoria que pode ter preço, mas não tem valor”.

Então a diferença entre esses dois tipos de renda para apropriação do solo em uma sociedade capitalista está na forma de valorização e desvalorização enquanto mercadoria. Na renda da terra, a centralidade na formação do valor de troca está no trabalho humano que foi empregado. Já na renda fundiária, que trata do que Marx denomina como terra

virgem, a localização e os componentes espaciais dão base para os preços, fazendo com que a terra assuma forma-mercadoria.

Além dessa diferenciação entre renda da terra e renda fundiária, Marx também destacou que a renda pode surgir de uma variedade de fatores, o que forma a propriedade privada do solo a partir de uma forma econômica (valor de troca), que marca a sua especificidade enquanto mercadoria, que pode ser formada através de três espécies de renda em conformidade com o modo de produção dominante, tanto para uma terra bruta, quanto para um solo onde já foi empregado trabalho social.

Para abarcar a diferença entre as formas de renda sobre a terra, recorreu-se a Harvey (1980; 2013) que realizou uma literatura acerca do conceito de renda desenvolvido por Marx em *O Capital*, volume 3 (1967). Há: a (i) *Renda de monopólio* obtida por meio do poder monopolista de proprietários de algumas porções do globo, que determinam a forma de apropriação e uso do solo; a (ii) *Renda absoluta* que dá origem ao preço de monopólio, isto é, que produz a renda de monopólio, uma vez que ela está ligada as características do solo enquanto mercadoria, como a imobilidade e as distinções espaciais; e (iii) a renda diferencial formada a partir dos elementos espaciais do entorno de uma terra, que pode gerar a valorização ou desvalorização em uma propriedade (HARVEY, 1980; 2013).

Pensando especialmente nas particularidades da renda sobre o solo urbano, pode-se destacar a renda monopolista como o poder de definir a forma de uso da terra, o que faz com que os demais atores imobiliários dependam das ações desse proprietário para inserir aquele solo no processo produtivo. A renda absoluta está ligada ao espaço que é fixo e diferenciado, o que possibilita um preço monopolista sobre o solo, que conseqüentemente gera uma renda de monopólio. Por fim, a renda diferenciada também está ligada as particularidades do solo como mercadoria, pois como produto imobiliário ela produz uma renda distinta em relação ao seu entorno, que pode valorizar ou não, por exemplo, com a presença de um parque ou a proximidade a uma rede de alta tensão.

A partir dessa discussão, elaborou-se um mapa conceitual que está representado na Figura 2.

[...] o solo e as benfeitorias, são mercadorias das quais nenhum indivíduo pode dispensar. Não posso existir sem ocupar espaço: não posso trabalhar sem ocupar um lugar e fazer uso de objetos materiais aí localizados, e não posso viver sem moradia de alguma espécie. É impossível existir sem alguma quantidade dessas mercadorias, e isso restringe fortemente a escolha do consumidor (HARVEY, 1980, p. 135).

Outros aspectos sobre as características do solo enquanto condição estão relacionados a sua limitação e as suas diferenciações entre localização e componentes espaciais, pois essas distinções são condicionantes para o estabelecimento de valores de uso e troca, que dão base para sua reprodução como mercadoria. Nesse seguimento, Lima (2014, p. 36) acrescenta que:

[...] o solo urbano é condição da subordinação dos lugares, que se dá em função da oferta de bens e serviços, da potencialidade econômica, dos lastros políticos e da disponibilidade de fixos (meios de comunicação, por exemplo).

Por essas características destacadas sobre o solo urbano, compreende-se que essa categoria apresenta contribuições para analisar os atores e os processos de produção do espaço urbano, pois como descrito anteriormente em uma citação de Marx (2013), o solo urbano é um elemento integrador que permitirá analisar as condições e mediações que estabelecem os valores de uso, troca e preços.

Depois de realizar essas reflexões iniciais, na próxima seção, foi analisado o mecanismo do mercado imobiliário, onde é tratado de temas, como o setor imobiliário, com os atores e instituições que formam esse segmento econômico, e a financeirização da produção do espaço urbano.

1.3 O fenômeno Mercado Imobiliário

É relevante reconhecer as características do mercado, já que ele é a centralidade dessa pesquisa. Esse conceito é muitas das vezes abordado como algo dado, por noções passadas pelo senso comum e que acabam por não reconhecer os atores, as suas atividades e as consequências das suas ações na produção do espaço urbano.

Por isso, inicialmente, recorda-se do conceito de mercado, que 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 acredita em 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 valores e preços.

No Brasil, o Artigo 79 do Código Civil estabelece que “São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente” e como complementa o Artigo 81 são aqueles bens que não podem ser transportados para outro local sem alterar sua unidade e substância (BRASIL, 2002). Portanto, fica evidente que a localização 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 do solo impõe ao seguimento 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, esses circuitos estão atrelados, com a união entre o mercado de terras da cidade e do campo, em busca da mais-valia espacial. Os espaços metropolitanos podem ser compreendidos como a forma espacial da concentração de capital excedente e, por isso, a centralidade dos atores imobiliários, responsáveis por absorver e valorizar capitais, expandindo o tecido urbano.

O solo urbano é o receptáculo do trabalho social incorporado ao longo do tempo, que permite ao proprietário da terra extrair renda com o valor produzido socialmente por outros atores. Nesse sentido, a mais-valia espacial está ligada a renda diferenciada, com a valorização imobiliária devido aos elementos da localização e o seu entorno, que garantem maiores lucros aos empreendimentos. Almeida e Monte-mor (2011)³ destacam especialmente a atuação do poder público que compõe o preço da terra urbana, induzindo à valorizando ou desvalorização (*minus-valia*) imobiliária.

Sobre o papel do mercado imobiliário na produção do espaço urbano, Melazzo (2013, p. 31) o caracteriza como “lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade

³ Os autores utilizam o termo “mais-valia fundiária”, que no decorrer da dissertação foi denominado como “mais-valia espacial”, seguindo outros autores como Moraes e Costa (1987) e Lima (2014).

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 urbana em que diferentes capitais atuam, com a finalidade de trocas comerciais que afetam o espaço, 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.

Sobre o mercado imobiliário, as seguintes questões norteadoras definiram o caminho das investigações que foi abordado no texto: a) qual é a importância do mercado imobiliário para o processo de urbanização e metropolização? b) como ele se torna evidente na paisagem urbana? c) quais são as implicações das relações de produção capitalista mediadas pelo mercado imobiliário com repercussão no acesso à moradia? d) como o mercado imobiliário afeta os preços da terra urbana e como isso é um processo silencioso com implicações sobre todos os cidadãos?

1.3.1 Atores do Mercado Imobiliário

Para compreender o funcionamento desse mercado se fez necessário, inicialmente, reconhecer esses atores que atuam na produção do espaço, através das modificações nos valores de uso e troca do solo urbano, para maior acumulação de capital.

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. Esses atores possuem em comum uma atuação articulada para obtenção de renda através da valorização do solo urbano.

É importante fazer uma ressalva de que não se pretendeu realizar uma leitura sobre os atores produtores do espaço urbano, mas daqueles que atuam diretamente no mercado imobiliário. Os atores imobiliários são caracterizados por Lima (2014, p. 42) como aqueles em

que a “ação social esteja vinculada aos interesses de camadas economicamente capazes de utilizar a terra como bem de troca”. Como se vê, trata-se, sobretudo, daqueles que já possuem a terra à sua disposição, seja como estoque ou mesmo da possibilidade de atuação profissional com as relações de mercado.

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. Para melhor compreensão das atividades desenvolvidas por esses atores no processo de apropriação e uso do solo urbano, elaboramos o Quadro 1.

Quadro 1 – Atores do mercado imobiliário

Ator	Caracterização
Proprietários do solo	O solo em uma sociedade capitalista é compreendido como meio de produção de mais-valia, portanto, trata-se dos grandes proprietários que controlam os estoques de terras e o uso sobre elas (monopólio).
Incorporadoras	Direcionam os eixos de valorização e expansão do tecido, de acordo com a localização, tipo de empreendimento e possibilidade de acumulação de capital. Coordenador do processo produtivo, integrando os atores e reconfigurando o uso do solo urbano.
Construtoras	Atuam em conjunto com as incorporadoras e o Estado na expansão do tecido, ficando responsável pela construção das edificações.
Agentes financeiros	Fornecem créditos para construtoras e incorporadoras, financiam moradias e atuam na especulação imobiliária com investimentos em fundos imobiliários, objetivando a valorização de capital portador de juros.
Imobiliárias	Atuam na venda, compra e locação do solo urbano enquanto valor de troca, trata-se do setor terciário (corretoras).
Grupo consumidor	Consumidores com poder econômico e renda – movimentam o mercado imobiliário, com aquisição de produtos. Prevalece o valor de troca do solo urbano.
Estado	Intervém na produção do espaço urbano com distribuição de infraestrutura, regularização fundiária e capitalização. Possui o papel de mediador das contradições promovidas pelas atividades dos demais atores.

Fonte: Capel (1974), Ribeiro (1996), Botelho (2005), Corrêa (2011) e Lima (2014)

Organização: o autor.

A população e organizações de baixo poder aquisitivo são excluídas economicamente do circuito dos atores imobiliários por não apresentarem renda capaz de utilizar a terra como bem de troca, prevalecendo o valor de uso do solo urbano⁴. Com isso, tendem a apropriar terrenos usualmente inadequados para os outros atores do espaço e pressionam o Estado na provisão de moradias, uma vez que representam a real demanda por habitação.

Entre os atores do mercado imobiliário, o Estado possui um papel determinante como ator da produção do espaço urbano, por conta de sua ordem pública e forma de atuação. Entretanto, esse não deve ser compreendido apenas como um ator imobiliário, pois não utiliza o solo somente como bem de troca. No entanto, através da sua ordem pública e poder normativo também pode contribuir para a valorização de capitais imobiliários.

Para Corrêa (2011, p. 45), o Estado “desempenha múltiplos papéis em relação à produção do espaço. Essa multiplicidade decorre do fato de o Estado constituir uma arena na qual diferentes interesses e conflitos se enfrentam”. Entre essas múltiplas funções em relação ao solo urbano, destaca-se: estabelecer o marco jurídico e taxar a propriedade fundiária; produzir as condições de produção para outros agentes sociais; controlar o mercado fundiário; promotor imobiliário e produtor industrial.

Capel (1974) acrescenta que o Estado atua na produção do espaço urbano como (a) agente e (b) árbitro, enquanto, respectivamente, (a) realiza operações concretas, que incorporam o solo, produzindo renda diferencial, e (b) intervém nos conflitos urbanos, mediando as contradições. Apresenta, portanto, papel fundamental para a reprodução capitalista do solo urbano.

Devido esse papel de mediador com outros agentes sociais, Corrêa (2011, p. 46) aponta que nessas relações “entram em jogo mecanismos de negociações, cooperação e clientelismo, aos quais corrupção não é estranha”, atendendo aos interesses do mercado imobiliário.

Nesse sentido, 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 espaço

⁴ Nas relações de produção do espaço urbano, esse agrupamento utiliza o solo com a perspectiva do valor de troca de forma esporádica.

urbano ao valor de troca, para expansão capitalista tardia, com espaço fragmentado/polinucleado, hierárquico e privativo.

Dentre os atores do mercado imobiliário, as análises se concentraram especialmente em dois segmentos: (1) as incorporadas, pois esta pesquisa buscou realizar um estudo de caso referente a uma empresa desse ramo econômico e (2) os agentes financeiros, por se unirem ao setor imobiliário, alterando, incisivamente, no modo de apropriação do solo para reprodução das relações capitalistas através do mercado imobiliário.

As incorporadoras são definidas pelo Artigo 29, da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, como:

Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas (BRASIL, 1964).

Com essas características, o incorporador possui um papel central no mercado imobiliário, por atuar desde a escolha do terreno até o acompanhamento das obras, realizando o elo com os outros atores imobiliários, como o proprietário da terra, a construtora, os agentes financiadores e os consumidores, além de efetuar a articulação com o Estado para os tramites legais e garantia de equipamentos públicos que possibilitem o sucesso dos empreendimentos (RIBEIRO, 1996).

Pode-se compreender o incorporador como o coordenador do processo produtivo, que reproduzirá o solo urbano enquanto mercadoria, apropriando e definindo o seu uso. Wissenbach (2008, p. 35) descreve a incorporação como o processo de reconfiguração do espaço objetivando o lucro, por isso seu papel é diferente do construtor, uma vez que ele envolve a “concepção e planejamento, dadas as condições da demanda, do mercado de terras e os riscos envolvidos no negócio”.

Para Harvey (1980, p. 141), os incorporadores possuem “forte interesse empregado em proporcionar os valores de uso necessário para obter benefícios em valor de troca”, por isso o autor destaca que esse grupo está ligado com o processo de suburbanização, isto é, com o crescimento da malha urbana e reconstrução, já que essas ações criam valores de trocas para si próprios, o que comumente intensifica o crescimento urbano descontrolado (ou controlado

dentro dos objetivos desses atores de acúmulo de capital e segregação) e a desigualdade socioespacial.

Botelho (2005) destaca a articulação entre o incorporador e o mercado de capitais, pois permitiu 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 e 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.

Por isso Botelho (2005, p. 306) aponta que a “renda fundiária, unida ao lucro da construção e aos juros do capital financeiro autonomizado [...] faz parte de um circuito importante de circulação e acumulação do capital” em que “a propriedade absoluta da terra relativiza-se através da formação de sofisticados mecanismos de incorporação da propriedade (e da renda fundiária) ao mercado financeiro”, com a presença de investidores, como bancos, fundos de pensão, companhias de seguros e outros.

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 contínua submissão da produção do espaço urbano à valorização de capitais.

Com o processo de financeirização do imobiliário, analisado pelas pesquisas de Botelho (2008) 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.

Para compreender o fenômeno do mercado imobiliário, a articulação de seus atores e a sua influência na produção do espaço urbano é salutar reconhecer os mecanismos de formação do valor de troca e os preços do solo urbano que garantem os lucros a esse mercado.

1.3.2 A formação do valor de troca e dos preços do Solo Urbano

Coelho (2012), por meio da leitura de Adam Smith (2003), recorda que todos os tipos de mercados estão sujeitos a alguma forma de regulamentação e que os princípios e as regras podem ser variados de acordo com as especificidades de cada mercado. Tratando, então, do

imobiliário, vale destacar as particularidades deste seguimento justamente por sua mercadoria, que trata do solo e dos produtos imóveis que foram incorporados.

A natureza da mercadoria interfere diretamente nesse mercado, com a formação dos valores de uso e troca e o estabelecimento dos preços. Por isso, vale destacar Ricardo (1982, p. 24) que descreve que “as mercadorias derivam seu valor de troca de duas fontes: de sua escassez e da quantidade de trabalho necessária para obtê-las”.

Complementando esse entendimento sobre a formação dos valores de troca, compreende-se que a valorização do solo urbano está ligada aos seguintes fatores: ao seu caráter de condição para vida (HARVEY, 1980); a sua escassez (RICARDO, 1982); ao seu monopólio a partir da propriedade privada (MARX, 2013); e as suas diferenciações entre localização e componentes espaciais (LIMA, 2014). Sendo assim, os trabalhos despendidos ao incorporar alguma área são muito importantes na equação do valor e do preço do solo urbano.

Esses fatores estão relacionados as espécies de renda sobre a terra, que garantem a particularidade do mercado imobiliário e a obtenção de sobrelucros⁵, 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. É importante lembrar também das mercadorias que apresentam preços, mas que não possuem valor, como é caso das terras “brutas”.

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 da 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

⁵ 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).

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.

Como já destacado anteriormente, o valor de troca é uma definição social na forma quantitativa de um bem em relação a outro e o preço é uma expressão monetária de uma mercadoria formada através das tendências de mercado. Desse modo, o solo urbano não apresenta um valor intrínseco, pois seu valor é determinado através da forma de apropriação e uso.

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.

Nessa perspectiva, também vale destacar o que Harvey (1980, p. 162) expõe:

A renda é a parte do valor de troca que se destina ao proprietário e possuidor do solo. Os valores de troca relacionam-se (através da circulação de mercadorias) aos valores de uso socialmente determinados. Se argumentamos que a renda pode prescrever o uso, então isso implica que os valores de troca podem determinar os valores de uso, criando novas condições, às quais os indivíduos devem adaptar-se se desejam sobreviver em sociedade.

Ressalva-se que a questão não é viver em sociedade, uma vez que o modo de produção capitalista destacado 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 hedônicos⁶, que associam a formação dos preços do solo urbano 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. Esse modelo seria baseado pelos interesses de dois agentes, da oferta e da procura, tendo seu preço estabelecido pela demanda por determinadas características.

Contudo a teoria dos preços hedônicos não é muito comum nos estudos urbanos em Geografia em função dos seus fatores “objetivos”, que não tratam da formação desses espaços diferenciais e hierárquicos e que, portanto, não conseguem explicar a coexistência locacional da pobreza e da riqueza em determinadas áreas das cidades.

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 sua 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 as ações dos 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.

1.3.3 Ajuste espacial e o mercado imobiliário

⁶ 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, locacionais, econômicas e financeiras, equações de oferta e demanda na formação dos preços dos imóveis.

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.

Gottdiener (1997) salienta que a produção do espaço urbano é constante, por isso os usos que a terra pode receber são suscetíveis de mudanças de acordo com o investimento de capital. Esse investimento ocorre de forma articulada com o Estado, formando o que Gottdiener (1997, p. 241) chama de “vanguarda das transformações espaciais”.

Essa compreensão sobre o processo de ajuste espacial, com a conversão do uso e valor da terra, parte da abordagem da produção social do espaço urbano, que destaca que a expansão da cidade não ocorre apenas por mudanças demográficas e/ou desenvolvimento dos meios de transporte e comunicação, mas que 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 da acumulação, com a sua reprodução expandida.

No contexto da produção do espaço urbano, 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 vai ser 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 setor 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.

Nesse sentido, Gottdiener (1997) assinala que o processo de conversão da terra, quanto ao seu uso, envolve a ideologia de crescimento, desenvolvimento e mudança, com um novo modo de vida urbano que os meios de comunicação e de transporte proporcionaram. 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 na especulação de áreas, a partir da articulação do Estado-setor imobiliário infundados nos interesses do capital, visando expropriar a mais-valia.

Como ilustrativo do processo de ajuste espacial, a Figura 3 é referente ao anúncio de um futuro Condomínio Jardins localizado em Bela Vista de Goiás, nas margens da GO-020, a 17 km do encontro da rodovia com a BR-153, devendo ser o primeiro condomínio incorporado pela empresa FGR no município. Em uma área com a paisagem ainda marcada por pastagem, com a placa de identificação da fazenda, as cercas e o mata-burro, que logo deve ser convertida em terra urbana e parcelada em CHF, o que possibilitará a expansão e valorização de capitais do mercador imobiliário em novas terras.

Figura 3 - Anúncio de um futuro Condomínio Jardins em Bela Vista de Goiás (2021)



Fonte: O autor (2021)

Segundo Gottdiener (1997), essas mudanças no uso e valor da terra, com a inclusão de novas áreas ao espaço urbano, devem ser compreendidas como:

[...] resultado dialético de fatores políticos, culturais e econômicos que se manifestam através da linha de frente dos padrões de desenvolvimento imobiliário que congregam a intervenção do Estado, formas de acumulação de capital e a manipulação dos mercados de terra (GOTTDIENER, 1997, p. 235).

Brito (2015) em sua pesquisa sobre a expansão urbana na região sudeste de Goiânia, área limítrofe ao município de Senador Canedo, destacou que o poder normativo e administrativo do Estado teve papel fundamental na valorização dessa área, com a incorporação de empreendimentos de alto valor.

Compreendido, mesmo que sumariamente, sobre as relações entre o solo urbano e o mercado imobiliário, o próximo capítulo se dedica a formação territorial de Senador Canedo e a caracterização do seu mercado imobiliário, através de uma discussão integrada com a RMG que interfere diretamente na constituição e no mercado de terras no município.

CAPÍTULO 2 - SENADOR CANEDO NO ESPAÇO METROPOLITANO: APROPRIAÇÃO, INTEGRAÇÃO E USO DO SOLO URBANO PELO MERCADO IMOBILIÁRIO

Para a compreensão da formação territorial de Senador Canedo no contexto metropolitano, partiu-se de uma leitura do uso do solo, com as atividades do mercado imobiliário e seus atores. Para se alcançar esse objetivo, compreender os termos apropriação e integração são centrais para a discussão. Inicialmente, a apropriação é a associação entre os atores imobiliários para direcionar os recursos do imobiliário para uma área determinada. Essa articulação dos atores imobiliários para apropriar do solo, o reproduz enquanto valor de troca, promovendo a conversão dos estoques de terras, desencadeando, dessa forma, uma integração, o segundo termo central citado. Veremos, ademais, que essa integração é mais que uma integração econômica, pois atingiu à uma integração espacial diferenciada no mercado de terras dos municípios da RMG.

2.1 Formação territorial de Senador Canedo

Conforme destaca Arrais (2016), a produção do território goiano passou por uma profunda transformação com o avanço das redes técnicas no Estado, principalmente com a construção da Estrada de Ferro Goiás (EFG) a partir da década de 1900, o que aumentou as articulações mercantis, definindo, assim, um perfil urbano com a ampliação de equipamentos de consumo coletivo, fundando municípios e dinamizando aqueles existentes.

Parte dessas transformações que ocorreram na estrutura urbana do Estado podem ser analisadas na Tabela 1, que apresenta dados entre as décadas de 1900, que marcou o início da EFG, e a década de 2010, quando ocorreu o último Censo Demográfico.

Tabela 1 – Estado de Goiás: população total, rural, urbana e quantidade de municípios (1900 - 2010)

Ano	População Total	Urbana	Rural	Quantidade de Municípios
1900	255.284	-	-	42
1910	407.405	-	-	45
1920	511.919	-	-	49
1930	654.931	-	-	56
1940	826.414	-	-	52
1950	1 214.921	245.667	969.254	77
1960	1.913.289	575.325	1.337.964	144
1970	2.997.570	1.269.035	1.728.535	171
1980	3.860.174	2.401.098	1.459.076	212
1990	4.012.562	3.241.119	771.443	211
2000	4.996.439	4.390.660	605.779	242
2010	6.003.788	5.420.714	583.074	246

Fonte: Anuário Estatístico (1908, 1950, 1970, 1980); Censo Demográfico (1990, 2000, 2010)

Nota: Até a década de 1980, os dados correspondem a Goiás-Tocantins, pois antecedem a criação do Estado do Tocantins, seguindo as disposições da Constituição Federal de 1988

Por meio da Tabela 1 é possível observar o quanto os aspectos demográficos de Goiás foram alterados. Chama a atenção o crescimento populacional do Estado, com um aumento de 2.251%, com destaque para a década de 1950 quando se eleva para a casa dos milhões de habitantes. Foi nesse período também que ocorreu a chegada dos trilhos da EFG até a Capital e a construção de Brasília, interiorizando o território goiano e formando novos municípios que sobem de 42 para 212, um número cinco vezes maior.

Percebe-se, também, a mudança no modo de ocupação territorial, pois na década de 1950 era predominantemente rural (79%), no entanto no anuário estatístico de 1980 o percentual de população urbana passou a ser de 62%, enquanto que no último recenseamento foi de 90%. Essa mudança é resultado da intensificação das migrações campo-cidade estadual, assim como do campo-cidade e cidade-cidade interestadual. Tendo como referência o caso de Goiânia, no ano de 1978, do total de migrantes que chegavam à Capital, 12% eram de outras Unidades Federativas e 88% se tratavam de migrações estaduais (ANUÁRIO ESTATÍSTICO DE GOIÁS, 1980). Nos parágrafos abaixo é discutido e compreendido como tais transformações foram desencadeadas pelos processos de modernização e metropolização que ocorreram no Estado.

Em sua tese, Castilho (2014, p. 19) explica que a modernização não é única, pois varia no tempo e no espaço, já que a “modernidade forma uma unidade quando consideramos a escala mundial, a modernização (ou as modernizações) corresponde à diversidade”. No entanto, o caso da modernização territorial tem em comum o processo de expansão do modo de produção capitalista pelos lugares.

Para Harvey (1993, p. 22), a modernidade é um “interminável processo de rupturas e fragmentações internas inerentes”, que representa a racionalidade hegemônica em uma temporalidade, enquanto que a modernização é a dimensão geográfica do capitalismo, que está em ação formando distintas modernizações, pois, como considera Castilho (2014), a modernização inscreve a modernidade espacialmente.

Com isso, houve uma significativa reordenação da produção do espaço urbano goiano a partir da modernização conservadora do capital⁷, com o objetivo de inserir o Estado no processo produtivo nacional, por meio de incisivas políticas governamentais, como a Marcha para o Oeste, a construção de Goiânia e Brasília e programas como o Programa Nipo-Brasileiro para o Desenvolvimento do Cerrado (PRODECER), que buscavam possibilitar a expansão da produção de *commodities* para abastecer o mercado internacional.

Segundo Arrais (2016, p. 83), “ao mesmo tempo que se enterrava o atrasado representado pelas oligarquias regionais agrárias, festejava-se a urbanização pela via da modernização”, com a incorporação econômica de Goiás ao mercado nacional. O autor também acrescenta que no universo urbano ficava evidente as consequências da urbanização, devido aos interesses antagônicos entre imigrantes e os proprietários fundiários, ocasionando o aumento da concentração fundiária no campo e o déficit habitacional nas cidades.

Dentro desse contexto, as áreas servidas pela ferrovia e rodovias como no caso de Senador Canedo que se localizava as margens da rede ferroviária passaram por um processo de urbanização. A EFG teve um papel decisivo na produção urbana de Senador Canedo, pois as margens da ferrovia nasce um assentamento que dá início ao primeiro bairro, que torna-se Distrito de Goiânia pela Lei Estadual de nº 239 de 1953, sendo dependente economicamente e politicamente da Capital, e emancipando-se em 1988.

Por meio de uma revisão dos marcos regulatórios e de estudos referentes a Senador Canedo, Lima (2010) analisou a formação do espaço urbano e as metamorfoses que ocorreram no município, evidenciando o papel da EFG e da construção de Goiânia na consolidação de um fluxo comercial e migratório na região, que era utilizada como *pouso de boiada*. O autor descreve que foi com a chegada dos trilhos em 1952 que houve a formação do primeiro assentamento urbano na localidade, ao redor da estação (também denominado de Esplanada),

⁷ Segundo Mendonça (2004, p. 27): “[...] a modernização patrocinada pelo capital será sempre conservadora, pois reproduzirá de forma mais sofisticada a dominação, a exploração e a precarização do trabalho no processo de criação do valor e da apropriação/sujeição da renda da terra”.

em terras do ex-senador Amaro Antônio da Silva Canedo (1842-1895), que pertenciam ao município de Bela Vista de Goiás, que, depois, tornou-se o Distrito de Goiânia com o nome em homenagem ao proprietário das terras.

No entanto, ao contrário do que comumente é destacado sobre o crescimento urbano de Senador Canedo, como no caso de Sousa (2019) que relaciona com a construção da EFG, Moraes (2000) destaca que o crescimento populacional e urbano do município acontece de forma considerável a partir da década de 1980 (Tabela 2), tendo pequena influência da estrada de ferro.

Tabela 2 – Crescimento Populacional de Senador Canedo 1970 – 2020

Ano	Urbana	Rural	Total	Aumento populacional (%)
1970	-	-	2.716	-
1980	824	2.218	3.042	12%
1991	8.753	15.152	23.905	686%
2000	50.442	2.663	53.105	122%
2010	84.111	332	84.443	59%
2020	-	-	118.451	40%

Fonte: IBGE (1970; 1980; 1991; 2000; 2010; 2020).

A importância da EFG na formação de Senador Canedo é inquestionável, dando origem ao primeiro assentamento urbano da região. Entretanto, pela proximidade com a Capital que concentrava o embarque e desembarque das cargas, a ferrovia pouco dinamizou a economia do então Distrito de Goiânia, servindo apenas como instrumento de passageiros (MORAES, 2000).

Moraes (2000) e Lima (2010) consideram que o planejamento segregador de Goiânia é o elemento propulsor do crescimento demográfico, econômico e político emancipatório de Senador Canedo, principalmente, a partir da Lei Municipal nº 4.526 de 1971, que buscava controlar o uso do solo da Capital. Tal conjuntura, fez com que houvesse um aumento dos loteamentos para população de menor poder aquisitivo nos municípios e distritos circunvizinhos a Goiânia.

Os dados do IMB (2021) sobre a taxa de crescimento populacional de Senador Canedo, que começa a ser disponibilizado em 1996, demonstram que desde a sua contagem até o ano de 2007 e entre os anos de 2013 e 2020 o Município apresentou a maior taxa entre os atuais integrantes da RMG, o que ratifica as informações apresentadas na Tabela 2.

É importante reconhecer que esse processo de urbanização que ocorreu no território goiano, precisamente na região Centro-Sul, que também ocasionou a fundação de Senador Canedo, trata-se de uma transformação social e não propriamente de um crescimento da população urbano. Como consequência desse fenômeno social, pôde-se analisar algumas alterações sociais, como migrações, aumento de núcleos urbanos e formação de redes técnicas (ferrovia, rodovias, telégrafo e energia elétrica).

Compreende-se, assim, que a formação territorial de Senador Canedo está ligada ao desenvolvimento de uma nova centralidade em Goiás, com atores imobiliários e capitais em Goiânia, o que nos leva a entendê-lo como resultado do processo de metropolização, que, segundo o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), trata-se da:

[...] integração de território a partir da cidade-núcleo, configurando um território ampliado, em que se compartilham funções de interesse comum. A metropolização expressa, portanto, a concentração de pessoas, investimentos, atividades e poder em uma cidade – ampliada ou em ampliação – que pode comandar território maior que o da cidade-núcleo e desempenhar papéis de comando e de poder importantes no ordenamento regional e no território nacional (IPEA, 2011, p. 13).

Para Arrais (2016), a metropolização está ligada a uma ação, como um processo de extensão de forças sobre um território, em que a metrópole e as outras cidades inseridas na rede urbana formam uma complementaridade de trocas comerciais e de força de trabalho, exercendo influências nas relações econômicas e sociais de forma hierárquica sobre o território nacional. Por isso, o autor destaca a metropolização como meio de realização do processo de urbanização e efeito da modernização conservadora do capital, que estabeleceu uma nova relação entre campo e cidade.

Harvey (1980, p. 232) também apresenta que a metropolização “funciona, aparentemente, em parte como um campo para a necessária transmissão de produto excedente e como fonte manipulável de demanda efetiva”, relacionando com o processo de ajuste espacial, que permite a aplicação do capital em uma escala geográfica expansível, em busca de circular capital excedente e promover mais-valia com a apropriação e sujeição da renda da terra.

Através dessas primeiras conceitualizações, destaca-se a compreensão de que a metropolização deve ser entendida como um processo que está em constante ação, pois possui um papel de integração territorial, com a concentração das relações administrativas, comerciais, de serviços, capitais e de força de trabalho, como também desempenha o papel de difusão do

capital, devido a centralização de atores sociais com poder político e econômico, estabelecendo relações hierárquicas sobre o território.

Gottdiener (1997, p. 17) descreve que:

A dispersão regional depende muito menos de aglomerações na cidade central do que amiúde se acreditou e depende muito mais das forças sociais que no plano da própria sociedade, influenciam seus padrões internos de diferenciação funcional. Consequentemente, possuímos hoje nova forma de espaço de assentamento, que é polinucleada e funcionalmente integrada pela matriz tridimensional de organização social.

Nesse sentido, a interferência da metrópole no processo de produção do território no seu recorte institucional não tem como centralidade a aglomeração de pessoas, mas as forças sistêmicas que estabelecem padrões espaciais hierárquicos com a acumulação de capital e divisão do trabalho. Logo, a forma espacial da metrópole é resultante do capital excedente, com as constantes ações dos atores imobiliários, que buscam a valorização de capitais.

Segundo Lima (2016, p. 92), a integração espacial que ocorre nas regiões metropolitanas está associada a uma integração econômica, que “se dá de forma intensa e ininterrupta por meio do Estado, atuando em conjunto com os atores do mercado imobiliário”. Essa união forma o que Gottdiener (1997) denomina como forças sistêmicas ou redes de crescimento, em que essa coalização visa a integração de um território ampliado à lógica capitalista de produção do espaço urbano, fragmentado, diferencial, privativo e espreado.

Embora desde a construção Goiânia já exercesse força de influência sobre o território goiano e, principalmente, sobre a rede urbana dos municípios e distritos circunvizinhos, o que perpetrou no processo de metropolização, a Região Metropolitana de Goiânia (RMG) somente foi institucionalizada pela Lei Complementar nº 27, de 30 de dezembro de 1999 (GOIÁS, 1999), que reorganizou o Aglomerado Urbano de Goiânia, criado pela Lei nº 8.956 de 27 de novembro de 1980 (GOIÁS, 1980).

Vale destacar que o trabalho não aprofundou nas discussões referentes a institucionalização das Regiões Metropolitanas, como fizeram os trabalhos desenvolvidos por Santos (1993), Moysés (2004), Maricato (2011) e Arrais (2016), mas o trabalho se concentrou na análise do processo de metropolização e na forma espacial da RMG, almejando entender que o capital excedente busca ser absorvido em uma escala expansível, tendo uma integração espacial diferenciada devido à atuação das forças sistêmicas.

Partir dessa memória dos processos de modernização e metropolização que ocorreram no Estado são essenciais para compreender a formação territorial de Senador Canedo. Por isso, para o segundo momento desta seção, buscou-se tratar de forma específica sobre a estruturação do espaço urbano canedense.

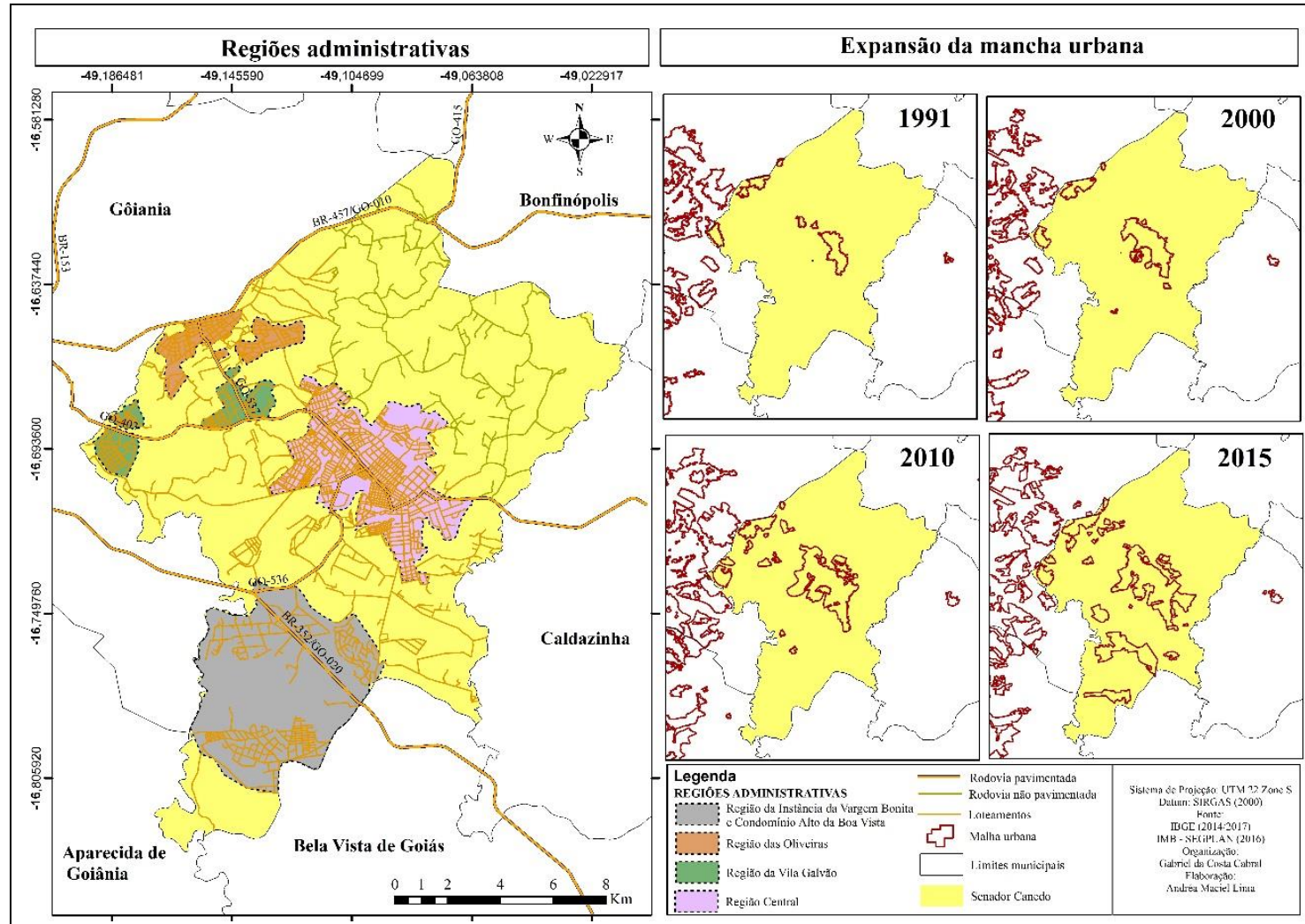
Conforme detalhado por Lima (2010), desde o período em que Senador Canedo era um distrito da Capital goiana, com precárias condições de infraestrutura, ele servia como um local de assentamento do excedente humano de baixa renda de Goiânia. Esse excedente é resultado das políticas governamentais implementadas com o intuito de reorganizar o território goiano a favor da expansão de capitais. Com isso, ocorreu uma intensa migração populacional para Goiânia em busca de serviços e empregos, o que expandiu a rede urbana de forma desordenada.

De acordo com os dados do IBGE (2020), a população estimada de Senador Canedo é de 118.451 habitantes, sendo o 4º município mais populoso da RMG, com 99,6% da população residindo em áreas urbanas. Levando em consideração a população da década de 1980, enquanto era distrito de Goiânia, com 3.042 habitantes (ANUÁRIO ESTATÍSTICO DE GOIÁS, 1980), o município apresentou nas últimas 4 décadas um crescimento populacional de 3.794%, que acarretou profundas alterações no espaço urbano canedense, como a conversão de terras rurais para urbanas e a necessidade de atualizações das normas urbanísticas.

Os efeitos da metropolização, com a centralidade de poder político, capital e empresas em Goiânia induzem diretamente no espaço urbano dos municípios circunvizinhos, como na morfologia, estabelecendo conurbações e interferindo no modo de uso do solo urbano. Nesse sentido, por meio da Figura 4, nota-se que o espaço urbano canedense é fragmentado, possuindo quatro regiões administrativas: Vila Galvão, Central, Jardim das Oliveiras e Vargem Bonita.

Lima (2010, p. 46) elaborou uma dissertação que buscou analisar as mudanças que ocorreram no espaço urbano de Senador Canedo, evidenciando que “os processos desencadeadores da configuração espacial que demandaram tal regionalização foram sociais e econômicos, expressão da segregação gestada na metrópole, que configurou-se em tempos distintos e com interesses específicos”.

Figura 4 - Regiões administrativas e a expansão da mancha urbana de Senador Canedo, 1991, 2000, 2010 e 2015



A cidade de Senador Canedo apresenta uma variedade de dinâmicas socioespaciais e de atividades imobiliárias. A Região Central é o núcleo urbano mais antigo, onde se localiza a sede do município. A Região da Vila Galvão e do Jardim das Oliveiras foram ocupadas efetivamente entre as décadas de 1980 e 1990, tornando-se as duas regiões que apresentam íntima ligação com a expansão demográfica goianiense. A Região da Vargem Bonita possui ocupações mais recentes e se referem principalmente a chácaras e sítios de recreio (LIMA, 2010).

Por meio da Figura 04 é possível acompanhar a expansão da mancha urbana e a fragmentação do espaço urbano de Senador Canedo e observar a sua característica de apresentar vazios urbanos entre as quatro regiões administrativas, o que permite um longo espaço para especulação imobiliária com os estoques de terras, que são beneficiados com a instalação de infraestrutura pública para ligar essas regiões urbanizadas. A pesquisa concentra, especialmente, em um desses vazios demográficos, entre as regiões Vila Galvão, Central e Vargem Bonita, por ser uma área com incorporações dos Condomínios Jardins, que são empreendimentos da empresa em estudo.

Considerando o centro da cidade, esta região é uma área periférica de Senador Canedo, mas de conurbação ou localização privilegiada com Goiânia. Levando em consideração o centro da cidade, apresenta em média 11km de distância, enquanto está há 8km do Parque Flamboyant, em um percurso com duração de aproximadamente 13 minutos de carro, com vários empreendimentos da Capital, como shoppings, supermercados e restaurantes.

Correa (2010) destaca a reestruturação que a região sudeste de Goiânia passou nas últimas décadas, estabelecendo uma centralidade com a 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 em uma alta especulação e construção de condomínios verticais e horizontais de luxo.

Esse processo desencadeou alterações no mercado de terras 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 (Figura 4), com uma alta valorização do solo urbano, por conta da incorporação de condomínios horizontais fechados e controle dos estoques de terras.

Para Lima (2010, p. 53):

A produção do espaço metropolitano pela elite – regiões sul e sudeste de Goiânia - dominando equipamentos centrais e não centrais e atraindo-os para sua direção de deslocamento conferiu a Senador Canedo localização privilegiada no contexto metropolitano. O privilégio tornou-se ainda maior à região da Vila Galvão. Por outro lado, sabe-se que o privilégio localizacional 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, que é descrito no Artigo 1º, da Lei complementar nº 2.312, como “instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e expansão urbana de Senador Canedo, e é destinado a ordenar, promover e controlar o desenvolvimento territorial do Município” (SENADOR CANEDO, 2020). Consequentemente, as ações dos atores imobiliários ocorrem de acordo com as restrições e brechas das normas urbanísticas de cada município.

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. Em relação ao planejamento urbano, na seção 3.1 realizou-se uma análise dos Planos Diretores do município, para que assim fosse possível relacionar as atividades da FGR com as normas urbanísticas de Senador Canedo.

Além do poder público, os processos socioeconômicos são fundantes. 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. Entre os anos 2000 e 2014, o Produto Interno Bruto⁸ (PIB) do município cresceu 329%, chegando ao valor de R\$ 2.395.399.000,00 bilhões de reais, o 3º maior PIB da RMG. Também apresentou a 3ª maior Receita Corrente⁹ da região metropolitana, equivalente a R\$ 361.346.000,00 milhões de reais, no ano de 2014 (IMB, 2021). Esses valores indicam a intensa relação entre economia e território em contexto de metropolização.

⁸ Produto Interno Bruto - total de riqueza (bens e serviços) gerada por um período de tempo (geralmente de um ano) em um espaço geográfico – país, região, estado ou município (IMB, 2021).

⁹ Categoria econômica que compreende as Receitas Tributária, de Contribuições, Patrimonial, Agropecuária, Industrial, de Serviços, as Transferências Correntes e Outras Receitas Correntes (IMB, 2021).

Segundo Lima (2010), o crescimento econômico de Senador Canedo nas últimas décadas esteve ligado aos processos de desconcentração e descentralização industrial que ocorreu no setor de abastecimento de petróleo e nas empresas alimentícias na região metropolitana de Goiânia. Com isso, houve um aumento da arrecadação municipal, possibilitando com que mais recursos estivessem disponíveis para serem investidos em infraestrutura. Porém o autor destaca que esse desenvolvimento dos indicadores econômicos não resultou da mesma forma em melhorias nas condições de vida e distribuição de renda para a população canedense.

Corroborando com essa análise, de acordo com o Censo de 2010, verifica-se que Senador Canedo é o segundo município com o maior percentual de pessoas de 10 anos ou mais de idade com rendimento médio mensal inferior a 1 salário-mínimo, com 54,6%, ficando atrás apenas de Trindade, com 55,2%. No Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M), utilizado para medir a qualidade de vida dos municípios através da educação, da renda *per capita* e da expectativa de vida dos habitantes, Senador Canedo apresenta o índice de 0,701, ocupando a 104ª posição do *ranking* entre os 246 municípios goianos.

Logo, nota-se as transformações que ocorreram no espaço urbano canedense, com o crescimento populacional, econômico e da dinâmica interna de Senador Canedo, que são elementos imprescindíveis para compreender a estruturação do município. Também fica evidente que tais alterações estão intrinsecamente ligadas a metropolização, por isso a relevância de compreender a apropriação do solo urbano pelos atores imobiliários a partir dessa integração das escalas, na relação entre o processo de metropolização e as forças políticas e econômicas de Senador Canedo.

Em vista dessa compreensão, pesquisar a atuação do mercado imobiliário em regiões metropolitanas é ter como recorte espacial o cerne da acumulação capitalista no solo urbano. A escolha por Senador Canedo parte desse entendimento, propondo investigar os rebatimentos do mercado imobiliário em um dos municípios que compõe a RMG, que têm as mediações do solo urbano influenciada por essa integração.

2.2 Caracterização dos atores do mercado imobiliário na RMG

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 do mercado imobiliário, uma vez que o mercado não é uma força orgânica, mas uma mediação social.

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 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. Além do seu exercício como regulador, no qual Moysés (2004) utiliza como exemplo a Lei Municipal nº 4.526 de 1971, que dispunha sobre os loteamentos urbanos, estabelecendo regras para o uso do solo urbano e proibindo novos parcelamentos. Essa medida fez com que a expansão desordenada em Goiânia fosse transferida para os distritos e municípios circunvizinhos, onde intensificaram os parcelamentos.

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”. O Plano também salienta que:

Esquemáticamente, esta etapa pode ser caracterizada como de formação do territorial da região metropolitana, marcada pela forte presença do Estado, que mantém o controle sobre uso do solo (principalmente em Goiânia) e sobre o parcelamento e a comercialização dos lotes – o que resultará na expansão imobiliária para os municípios vizinhos (2017, p. 17).

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 nas ações 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. Nesse sentido, Lima (2016, p. 95) acrescenta que

[...] observar a expansão dos domicílios ocasionais da RMG é perceber que eles não são suficientes para impedir o acionamento dos estoques rurais, o que nos leva novamente aos interesses dos atores do mercado imobiliário, que cria uma demanda própria e acentua ainda mais a integração espacial. Por isso a RMG não é apenas um recorte analítico. É uma base territorial em que atua um mercado de terras, com um conjunto de regras não muito claras, e coloca em xeque a própria questão do controle territorial da metrópole.

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 já destacado por Moysés (2004), Lima (2016) e Arrais (2016). Além do mais, eles também evidenciaram o seu papel na fragmentação do tecido metropolitano, com a construção de conjuntos habitacionais para população de baixa renda, no qual foram segregadas da cidade planejada, que estava ligada ao interesse de valorização fundiária. Ocorreu também o que Lima (2016) denomina por “corredores de negócios imobiliários”, que se trata da provisão de infraestrutura para expansão do capital excedente no solo urbano, com a consequente 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.

Como indica Arrais (2016, p. 124), essa articulação entre os atores imobiliários “foi determinante na configuração do espaço urbano, e a segregação espacial-residencial, portanto está na gênese de Goiânia”. Dentro desse contexto, buscou-se espacializar esses atores no espaço metropolitano, a fim de investigar a integração espacial e econômica, promovida pelo mercado imobiliário.

Para isso, utilizou-se como referência o estudo desenvolvido por Lima (2016, p. 106), que evidencia que:

[...] embora o debate sobre o mercado imobiliário seja frequentemente marcado pela disputa, uma característica que não é muito colocada sobre esses atores são os efeitos da sua cooperação na estruturação do espaço urbano. Na RMG, os efeitos dessa cooperação foram e são fatores centrais na estruturação do espaço metropolitano [...].

Além de concorrentes, 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.

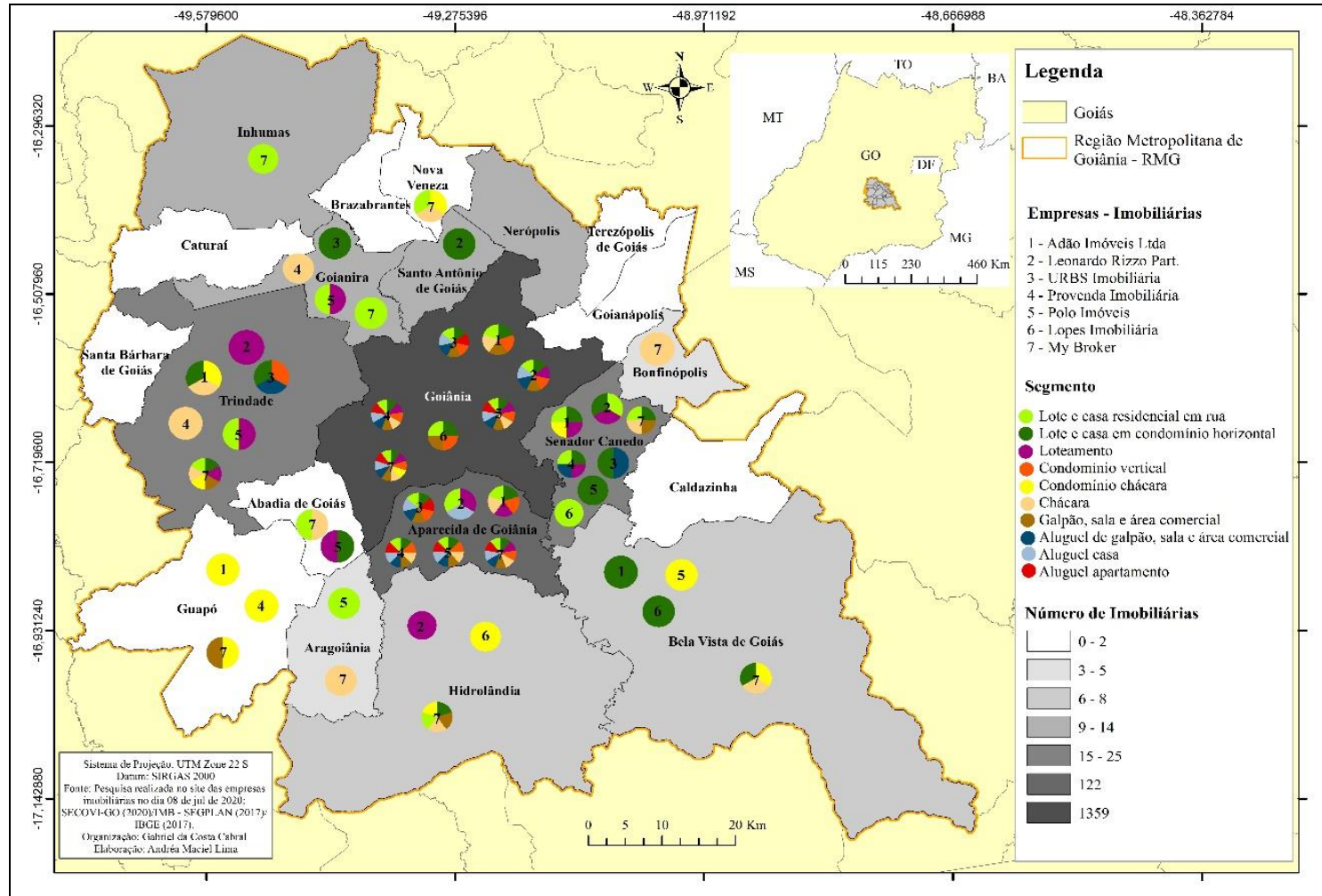
Feita a descrição dos aspectos sobre o papel do Estado e dos proprietários fundiários na formação espacial da metrópole goiana, buscou-se reconhecer os demais atores para dar continuidade a caracterização do mercado imobiliário da RMG. Teve-se olhar especial para as construtoras e incorporadoras que estabelecem o processo produtivo do solo urbano, enquanto um bem mercantil imóvel, e para as empresas imobiliárias responsáveis pelas atividades terciárias, uma vez que apresentam um papel central para garantir a rotatividade de capitais do mercado imobiliário com a comercialização dos bens imóveis.

Sobre esses atores, 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 estão localizadas em Goiânia. Do mesmo modo, as construtoras e incorporadoras, segundo os dados fornecidos pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás (CREA, 2020), totalizam-se 2.467, dos quais 68% estão instaladas na Capital.

Essas informações não provocam uma surpresa, uma vez que é de se imaginar que essa centralidade esteja relacionada ao número de habitantes e as ofertas de serviços por municípios. Todavia, esta análise sobre estes dados parte do processo de metropolização, discutido com fundamento em Harvey (1980), Gottdiener (1997) e Arrais (2016), que foi compreendido como a extensão de forças sociais sobre um território, como a dos atores do mercado imobiliário que, em sua maior parte, estão concentrados em Goiânia, mas que desempenham papel de comando nos outros municípios que compõem a região metropolitana.

Nesse sentido, a Figura 5 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 via internet.

Figura 5 - 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)

Nota: Escritório Imobiliário não faz parte dessa lista, por não ter CNPJ

A partir da Figura 5, observa-se que essas empresas estendem seus negócios para outros municípios, demonstrando a integração do mercado de terras da RMG, que foi formado pelas atividades dos atores imobiliários que detinham o monopólio sobre o solo urbano, o que formou uma estrutura fundiária segregadora em Goiânia. 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. Essa integração também foi instituída pela via jurídica, que estabeleceu o Aglomerado Urbano de Goiânia no ano de 1980.

As variáveis selecionadas e especializadas na Figura 5 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 acima.

Para ilustrar mais resumidamente essa caracterização dos atores imobiliários da RMG, acrescentando mais informações sobre as empresas imobiliárias, a Figura 6 apresenta o quantitativo de construtoras e incorporadoras por município, em conformidade com os dados do CREA-GO (2020). Apresenta também a atividade de algumas dessas empresas por segmento, que foram escolhidas seguindo os mesmos parâmetros estabelecidos para as imobiliárias, isto é, foram escolhidas aquelas que apareciam com maior frequência nas pesquisas pela internet.

Nota-se um certo padrão entre os mapas da Figura 5 e 6, pois além das empresas em maior parte estarem concentradas em Goiânia, elas estendem suas atividades para os demais municípios. As figuras também permitem um panorama dos produtos imobiliários da RMG, por analisar os negócios dos atores que incorporam, edificam e comercializam o solo urbano.

Nesse ponto de vista, quando se analisa essas informações, coloca-se em questão a compreensão reproduzida corriqueiramente de que a cidade cresce de forma desordenada. Entretanto, observa-se uma lógica espacial das ações do mercado imobiliário na RMG, como a oferta de bens imobiliários que se destaca, principalmente, em quatro municípios, Goiânia, e as cidades circunvizinhas, Aparecida de Goiânia, Senador Canedo e Trindade.

Nesses municípios também se verificaram uma quantidade considerável de imóveis para aluguel. Importante destacar que apesar de não terem aparecido na pesquisa realizada nos endereços eletrônicos das empresas imobiliárias selecionadas, conforme os dados do Censo Demográfico de 2010, há imóveis para aluguel nos demais municípios da RMG, o que nos diz que esses imóveis são comumente comercializados por outras empresas, por escritórios imobiliários ou de forma particular. O fato é que esses dados indicam uma maior pressão por moradia nessas cidades, mas devido ao preço para adquirir uma residência própria, os imóveis voltados para o aluguel se tornam um meio para habitar determinadas áreas da região metropolitana, que são mais valorizadas. Por isso, esse contexto faz com que o aluguel de imóveis seja um importante segmento do mercado imobiliário nestas cidades.

Os condomínios verticais, nas duas variáveis de análise, da produção e do comércio, foram verificados somente em três municípios, Goiânia, Aparecida de Goiânia e Trindade, que são os mais populosos da RMG. Contudo os empreendimentos desse tipo, identificados como de alto padrão, como coberturas, duplex, triplex e *penthouses*, só foram encontrados em Goiânia.

De forma geral, constata-se que na maior parte dos municípios da região metropolitana vem ocorrendo um processo de fragmentação do solo em glebas e lotes, viés empreendimentos como loteamentos, condomínios horizontais e chácaras, o que tem expandido a área urbana da RMG.

Ao que diz respeito aos atores imobiliários, percebe-se o aspecto da integração, já que mesmo como concorrentes na comercialização dos seus produtos, eles atuam de um mesmo modo, por meio da apropriação e controle da forma de uso, o que garante uma *relativa escassez* do solo urbano e a valorização dos capitais imobiliários. Além disso, há cooperações entre eles em alguns empreendimentos, como no caso do Condomínio Talismã, em Guapó, no qual três empresas imobiliárias, Adão Imóveis Ltda, Provenda Imobiliária e My Broker, comercializam

o mesmo condomínio de chácaras. O mesmo acontece com o Bairro Planejado Parque América, em Aparecida de Goiânia, que foi incorporado pela EBM Desenvolvimento Imobiliário, GPL Incorporações, Terral incorporadora e Tropical Urbanismo.

Quando se observa os negócios desses atores imobiliários, nota-se que alguns especializam suas atividades em determinados segmentos e regiões, como a Versátil Imóveis especializada em loteamentos, a Tenda Construtora empreendedora apenas de condomínios verticais e a Flamboyant Urbanismo incorporadora de empreendimentos apenas na região sul da Capital, em áreas pertencentes a família Louza, fundadora do grupo Flamboyant, também proprietária de um Shopping Center localizado na mesma mediação. Por outro lado, algumas empresas diversificam suas atividades, como acontece, por exemplo, com a Tropical Imóveis, que no dia da pesquisa, em seu endereço eletrônico, informava estar desenvolvendo empreendimentos em 9 municípios da RMG, em diferentes formas de uso (condomínios verticais, horizontais, chácaras, comerciais e loteamentos).

Outra integração importante para o mercado imobiliário é entre o setor privado e o Estado, para regulamentar as atividades imobiliárias, prover infraestrutura básica e realizar parcerias público-privadas que garantam a valorização de empreendimentos, por meio do estabelecimento de uma mais-valia espacial, como no caso do loteamento Barra da Tijuca, empreendido pela Elmo Engenharia e Incorporações, que informa em seu endereço eletrônico (2020), que “neste empreendimento a área de preservação permanente, situada às margens do Córrego caveiras, doada à prefeitura Municipal de Goiânia para a criação do Parque Miguel Abdala, oferecendo aos moradores do Loteamento ainda mais qualidade de vida”.

O Parque Flamboyant é mais um exemplo desse tipo de parceria, pois foi construído em uma área doada pela família Louza para Prefeitura de Goiânia, conforme publicação do Diário Oficial nº 3.382, de 13 de abril de 2004. Dessa forma, eles conseguiram agregar maior valor de troca para suas terras, que como destacado anteriormente, possuem nessa região um Shopping Center, além de incorporarem empreendimentos a partir da empresa Flamboyant Urbanismo e comercializarem parcelas de suas terras para outros atores imobiliários, que estruturaram imóveis de alto padrão no entorno do parque, o que, por consequência, cooperou para a modificação significativa da paisagem nas mediações do parque, conforme demonstra as imagens da Figura 7.

Figura 7 - Mosaico das mediações do Parque Flamboyant Lourival Louza (2004 e 2020)



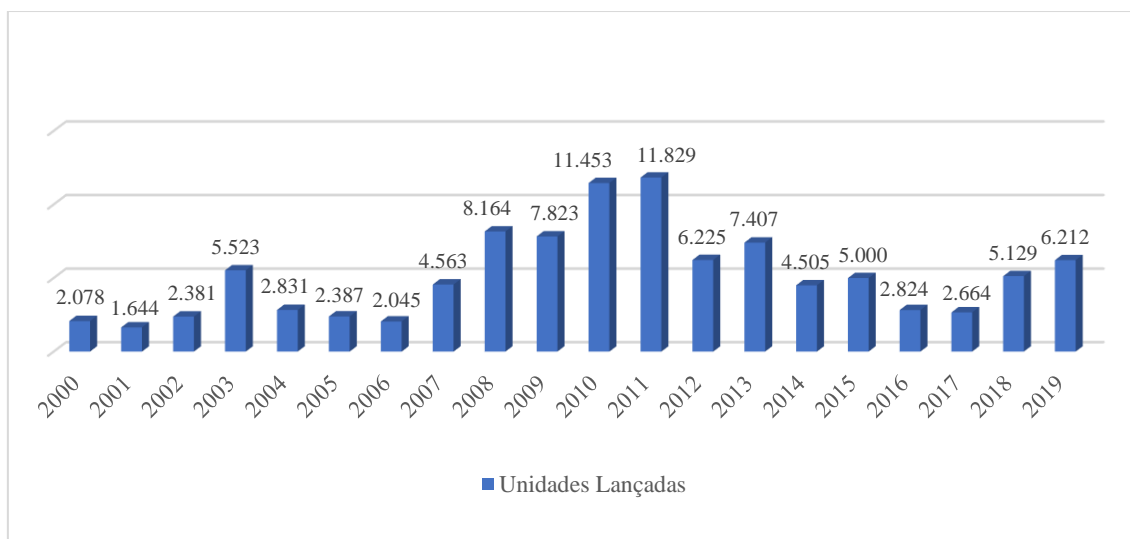
Fonte: Google Earth (2021)

Essa questão dos parques é um importante elemento do mercado imobiliário da RMG, pois é um componente espacial que permite alterar o valor de uso e troca de uma determinada área do solo urbano. O estabelecimento de uma amenidade espacial pode ser tanto de ordem pública, mas que devido a sua imobilidade passa a apresentar uma acessibilidade variada, tanto de ordem privada, como ocorre em alguns condomínios horizontais, que dispõem de parques restritos para os proprietários, que, vale ressaltar, pagam mais caro por esses bens imóveis.

Os parques são as principais amenidades paisagísticas da RMG, que não é banhada por oceanos e grandes lagos, fato que é destacado no endereço eletrônico da Prefeitura de Goiânia (2020) com o título de Capital verde do Brasil, por ser a cidade com o maior número de metros quadrados de áreas verdes por habitantes no país, com 94m²/hab., possuindo atualmente 42 parques e bosques implementados pela Prefeitura.

Ao trazer o caso do Parque Flamboyant, percebe-se que a sua construção fez parte de um movimento imobiliário de alocação da classe média alta na porção sudeste de Goiânia, na conurbação com Senador Canedo. Esse vetor de concentração de renda promovido pelas redes de crescimento em um determinado ponto do espaço urbano da metrópole favoreceu, sobremaneira, a especulação imobiliária e a disputa por glebas na região limítrofe dos municípios, com destaque para a incorporação dos CHF.

O mercado imobiliário está em constantes movimentos, por meio das atividades dos atores imobiliários que se apropriam do solo urbano e modificam os seus padrões espaciais. Os dados disponibilizados pela Associação das Empresas do Mercado imobiliário de Goiás (ADEMI-GO), e apresentados no Gráfico 1, demonstram parte desse dinamismo quando se observa o total anual de lançamentos de imóveis em Goiânia e Aparecida de Goiânia, entre 2000 e 2019.

Gráfico 1 - 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. Destaca-se os recordes alcançados em 2010 e 2011, logo após a institucionalização do principal programa habitacional do Brasil, o Minha Casa Minha Vida¹⁰ (MCMV), que em 2009 buscava ser uma resposta à crise econômica no mercado imobiliário desencadeada nos Estados Unidos no ano de 2008, visando impactar a economia com o apoio ao setor da construção civil e a redução do déficit habitacional no país. Isso tudo com a participação dos atores imobiliários na formulação do Programa (BORGES, 2017).

Em sua tese, Borges (2017) apontou os resultados destas políticas, como o Plano Nacional de Habitação (PNH), aplicado em 2004, e o Programa MCMV no mercado imobiliário, que aumentou os créditos, subsídios e fundos estatais para o setor privado buscando impulsionar o setor no pré-crise, o que favoreceu uma crescente na oferta de bens imóveis com a expansão territorial das habitações sociais na periferia da metrópole goiana. Outros pesquisadores também buscaram investigar os efeitos dessas políticas na produção do espaço urbano, como Reis e Selow (2016) que destacam a geração de empregos, a estabilização do déficit habitacional, o endividamento das famílias e a periferização.

Os sujeitos de baixo poder aquisitivo e movimentos que lutam pelo direito à moradia são excluídos economicamente do que denominamos na pesquisa como atores imobiliários, por não apresentarem renda capaz de utilizar a terra como bem de troca, prevalecendo o valor

¹⁰ Instituído pela Medida Provisória n° 459 de 25 de março de 2009, transformado em Lei n° 11.977 de 7 de julho de 2009 e regulamentado pelo Decreto n° 6.962 de 17 de setembro de 2009 (BRASIL, 2009).

de uso do solo urbano. Todavia representam a carência por moradia, organizando ocupações e mobilizações para pressionar o Estado na provisão de políticas públicas habitacionais, como o caso do Plano Estadual de Habitação de Interesse Social (PEHIS/GO)¹¹ e do Programa Casa Verde e Amarela¹².

Esses movimentos são peças importantes para as atividades do mercado imobiliário, por demandar políticas de capitalização (financiamentos e licitações de habitações de interesse social). Assim como, o fato das habitações sociais localizarem muitas vezes em regiões periféricas, como constatado na RMG por Borges (2017) e no caso da formação territorial de Senador Canedo (demonstrado na seção 2.1), garantem a valorização dos estoques de terras situadas entre as manchas urbanas centrais e as novas áreas de parcelamento do solo urbano, que são beneficiados com a provisão de infraestrutura e novos corredores para parcelamentos e negócios. Portanto, essas políticas possuem um papel estratégico nas definições dos padrões espaciais.

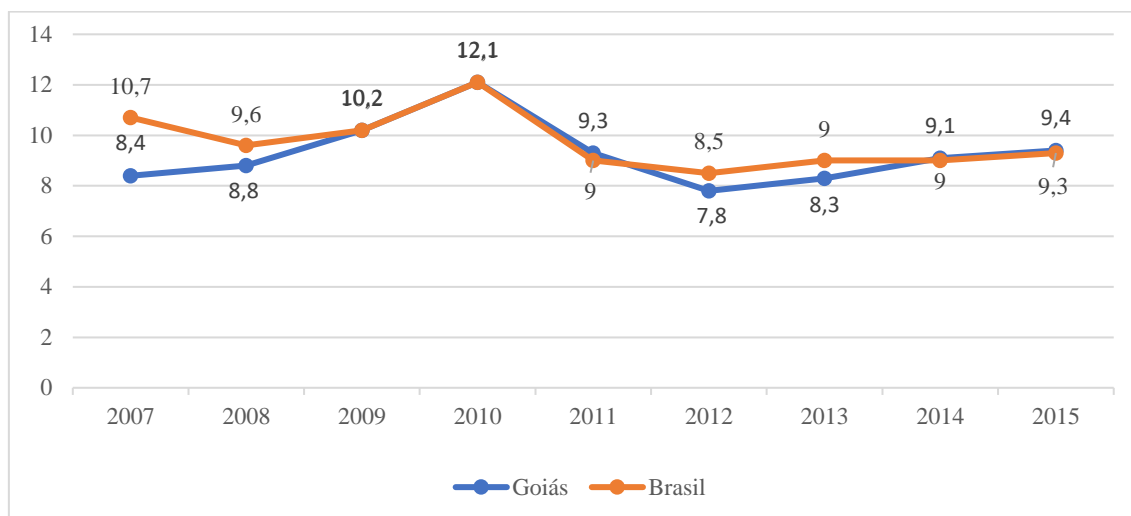
A partir de 2012, verifica-se anualmente um número menor de unidades lançadas, relacionado a desaceleração da economia brasileira, provocada pelos efeitos da crise de 2008, que estabeleceu um cenário de crise política no Brasil, o que resultou no Impeachment da presidenta Dilma Rousseff em 2016.

Com relação ao Gráfico 1, nota-se que por mais que haja essa oscilação anual no número de lançamentos, mantêm-se um mercado ativo, com o crescimento de novos imóveis. Entre 2000 e 2019, as empresas associadas a ADEMI-GO lançaram em Goiânia e Aparecida de Goiânia, os dois maiores municípios da região metropolitana, 102.687 unidades. Contudo, mesmo com essa contínua nova oferta de unidades de imóveis, constata-se a permanência do alto déficit habitacional¹³ em Goiás e no Brasil, conforme mostra o Gráfico 2.

¹¹ Instituído pela Lei Estadual 17.155, de 17 de setembro de 2010, o Plano Estadual de Habitação de Interesse Social de Goiás (PEHIS/GO) estabelece as diretrizes, objetivos, metas, fundos e programas para a operacionalização da Política Habitacional no Estado (GOIÁS, 2014).

¹² Instituído pela Medida Provisória nº 996, de 25 de agosto de 2020, o programa foi criado para substituir o Programa Minha Casa Minha Vida, com novas regras para o financiamento habitacional e a produção subsidiada, além de outras ações como melhoria da moradia e regularização fundiária (BRASIL, 2020).

¹³ Seguindo a metodologia proposta pela FJP (2013), o déficit habitacional é composto por duas principais características: déficit por reposição de estoque (sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções e que, por isso, devem ser repostas) e déficit por incremento de estoque (coabitação familiar forçada, moradores de baixa renda com dificuldades de pagar aluguel, adensamento excessivo em imóveis locados, moradia em imóveis e locais com fins não residenciais).

Gráfico 2 – Déficit Habitacional Relativo (%) em Goiás e no Brasil (2007 – 2015)

Fonte: Fundação João Pinheiro (2020)

Muito embora perceba-se uma diminuição no déficit habitacional relativo em Goiás e no Brasil, principalmente em 2011 e 2012, logo após os anos com os maiores números de lançamentos identificados em Goiânia e Aparecida de Goiânia, a taxa do déficit continuou alta, e ainda apresentou um novo crescimento nos anos finais da série histórica disponibilizada pela Fundação João Pinheiro (FJP).

Relacionando os dados da ADEMI/GO e os dados do Censo Demográfico (2010) organizados pela FJP (2013), verificam-se que no caso de Goiânia e de Aparecida de Goiânia o número de lançamentos de imóveis, entre 2000 e 2019, foi 7% superior ao déficit habitacional absoluto da Região Metropolitana. Em 2010, havia um déficit de 95.377 unidades habitacionais na RMG, relativos a 13,9% dos domicílios¹⁴ particulares permanentes ocupados.

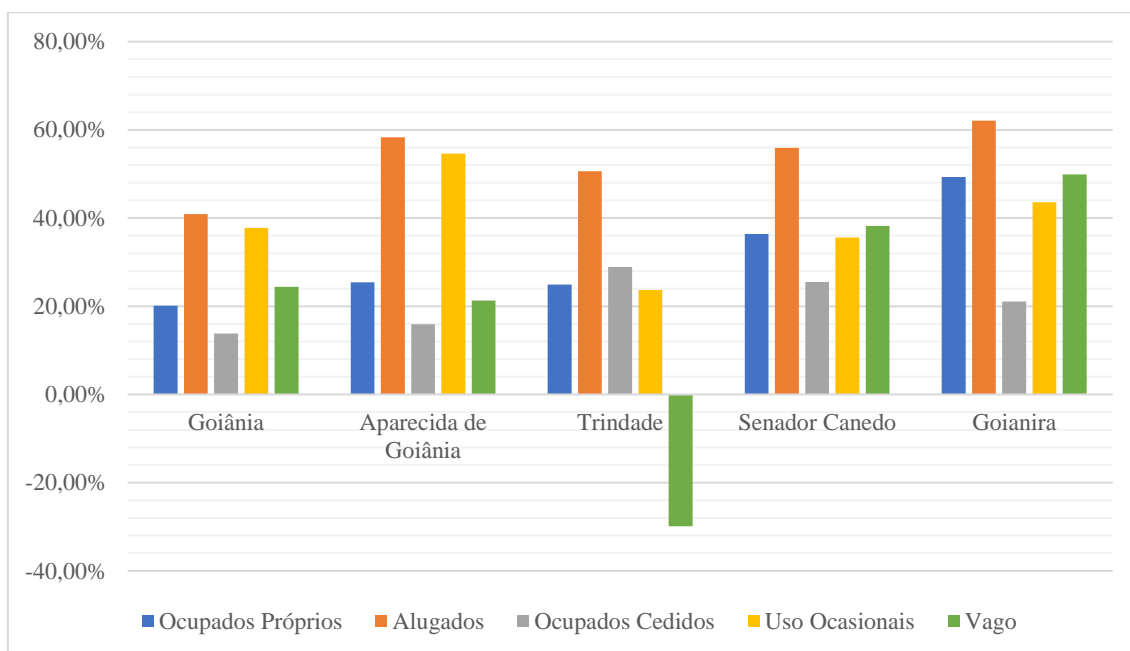
Verifica-se que essas informações são destoantes, pois se trata de um mercado ativo que expande a oferta de bens imóveis de diferentes usos, domiciliares e/ou comerciais, mas que ainda permanece com um considerável índice de déficit habitacional. Lima (2016, p. 118) descreve o papel desses valores de déficit, que “justifica as políticas de capitalização da habitação no Brasil e na RMG”.

¹⁴ Segundo o IBGE (2010), o domicílio é o “local estruturalmente separado e independente, que se destina a servir de habitação a uma ou mais pessoas, ou que estejam sendo utilizado como tal. Os critérios essenciais desta definição são os de separação e independência”. Nessa pesquisa foi utilizado a moradia e habitação como sinônimo.

Outro elemento sobre esses números é o seu caráter motivador para expansão da apropriação do solo urbano pelos atores imobiliários, com a construção de novos empreendimentos. Em uma entrevista para a Revista Valor Econômico (2020), o presidente¹⁵ da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) argumenta que “o mercado imobiliário tem se mostrado resiliente, mostrando uma rentabilidade boa no longo prazo, mesmo diante de momentos de dificuldades. Ele destaca que o alto déficit habitacional no Brasil é um dos incentivadores do mercado”.

Na busca de compreender a resposta do Mercado Imobiliário para essa demanda por moradia, o Gráfico 3 expõe a partir dos dados dos Censos Demográficos de 2000 e 2010 o crescimento dos domicílios particulares permanentes por situação nos municípios com maior conurbação da RMG.

Gráfico 3 – Porcentual de crescimento dos domicílios particulares permanentes recenseados por situação entre 2000 e 2010 em municípios selecionados da RMG



Fonte: IBGE – Censo Demográfico (2000; 2010)

De acordo com o Gráfico 3, identifica-se que apenas os domicílios recenseados como vagos em Trindade apresentaram um decréscimo, enquanto em todos os outros casos houve um crescimento, com destaque para os domicílios alugados que apresentaram um crescimento porcentual superior a moradia própria em todos os municípios. Isso demonstra o aumento no investimento em imóveis na RMG para obtenção de renda

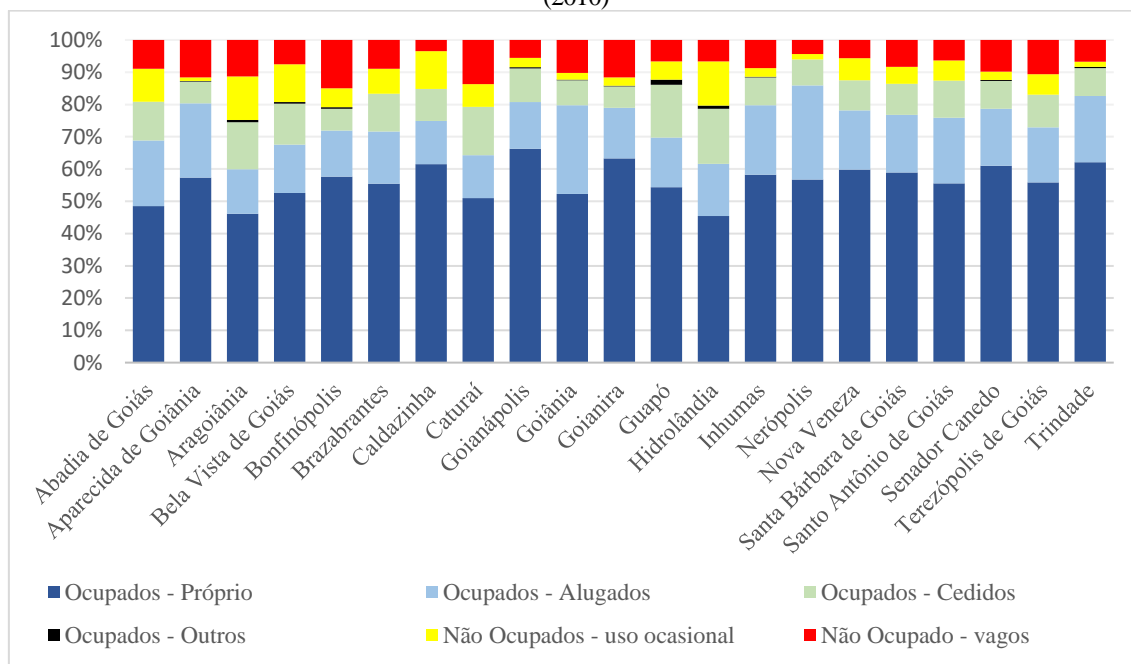
¹⁵ Luiz Antônio França – presidente da Abrainc.

mensal através de aluguel, como também das condições de emprego que impedem com que uma parcela da população tenha acesso ao crédito da casa própria.

Chama atenção Goianira, que deteve os maiores crescimentos relativos de domicílios próprios, alugados e vagos entre os municípios selecionados, apontando a intensidade da fragmentação do seu solo urbano em novos imóveis. Em contrapartida, Goiânia teve o menor crescimento dos domicílios próprios, alugados e cedidos, representando um aumento inferior de novas ofertas imobiliárias.

Em relação aos domicílios não ocupados (uso ocasionais e vagos), houve um crescimento em todos os municípios apresentados no gráfico, exceto os vagos em Trindade, o que reforça mais uma vez o processo de desmembramento da terra, com o objetivo de obter renda. Nesse sentido, como revela o Gráfico 4, em alguns municípios da RMG, as moradias não ocupadas chegam a representar mais de 20%, como no caso de Abadia de Goiás, Aragoiânia, Bela Vista de Goiás, Bonfinópolis, Caturai e Hidrolândia, esse último também apresentou o menor percentual de domicílios próprios.

Gráfico 4 – Situação dos Domicílios Particulares Permanentes Recenseados: Região Metropolitana de Goiânia (2010)



Fonte: IBGE – Censo demográfico (2010)

Esse conjunto de informações apontam que a questão central da habitação na RMG não é a quantidade de domicílios, pois é possível analisar a representatividade e o crescimento das moradias não ocupadas e alugadas, o que reforça o entendimento de Harvey (2018) de que as cidades estão sendo construídas para investimentos e não para

as pessoas viverem. Castells (1979, p. 141) acrescenta que “a cidade, mais que imagem da organização social, é parte integrante dessa organização social, e, por conseguinte, rege-se pelas leis da formação social a que pertence”, tendo com predominância o modo de produção capitalista.

Sobre a potencialidade dos investimentos imobiliários na RMG, o Blog da Provenda Imobiliária (2020) destaca que: “Quanto mais a cidade de Goiânia e os municípios vizinhos crescem, atraindo moradores para essas localidades, mais o mercado da cidade se valoriza. Afinal, quanto maior a procura por imóveis, melhor!”. Esse acelerado crescimento pode ser visto pelos moradores que reproduzem o solo urbano enquanto valor de uso como um fator que provoca um desordenamento, ao passo que os atores imobiliários interessados pelo valor de troca da terra observam esse processo como meio de valorização de capitais.

A falta de moradia própria e com condições adequadas são fatores que valorizam o solo urbano ao ponto que criam uma demanda por moradia e, ainda, atraem renda absoluta e diferencial aos bens imobiliários. Logo os valores informados pelo déficit habitacional demonstram a desigualdade no acesso e nas condições da moradia, apresentando os componentes como o adensamento excessivo, a coabitação familiar, o ônus excessivo com aluguel e os domicílios precários, que devem nos fazer avaliar o modo de organização social, uma vez que a cidade é parte integrante dela.

Entretanto, como destacado no Blog da Provenda (2020), o chamado déficit habitacional é analisado muitas vezes como a falta de moradia para todos, estabelecendo uma “fictícia” carência por novos imóveis, o que garante ao mercado imobiliário a possibilidade da expansão da capacidade de absorver capital excedente, com a continuidade das suas atividades e a capitalização por meio das políticas públicas para habitação.

Constata-se que a produção do espaço urbano é orientada, por meio da integração das atividades dos atores imobiliários, que apropriam do solo urbano por meio da ordem pública do Estado e do monopólio de terras, mantendo estoques, realizando conversões de áreas rurais para novos assentamentos urbanos e estipulando uma constante necessidade de imóveis. Isso expande as suas atividades e engloba o mercado de terra dos municípios, que, por sua vez, influenciam na fragmentação, espraiamento e hierarquização da metrópole.

É importante evidenciar que este trabalho trata da segregação espacial que envolve a periferização, as moradias precárias e o acesso a moradia própria, que, como destacado por

Martins (1997), não está relacionado com a exclusão, pois estão inseridos na cidade e no sistema capitalista. No entanto, refere-se a uma *inclusão precária e instável marginal*, submetidos a lógica do mercado, com a circulação e acumulação, representando uma demanda para manutenção das atividades do mercado imobiliário.

Na próxima seção, caracteriza-se a FGR Incorporações, que foi investigada a partir de um estudo de caso. Como destacado na introdução, essa escolha foi por conta do papel desse ator dentro do mercado imobiliário, responsável por realizar o elo entre os demais atores, além da sua função central no processo de apropriação e definição da forma de uso do solo urbano.

2.3 A FGR Incorporações e os Condomínios Jardins

A FGR Incorporações, sigla formada pela junção dos primeiros nomes dos três sócios, Frederico Peixoto Craveiro, Guilherme Peixoto Craveiro e Rodolfo Dafico Bernardes, foi fundada em 1986, em Goiânia. O endereço eletrônico da FGR apresenta uma história sobre três jovens engenheiros, que partiram de uma ideia de começar um negócio que se dedicaria a obras públicas, de infraestrutura e conjuntos habitacionais. Eles contam que foi a partir de 1994 que abraçaram a verdadeira função da empresa e o seu principal produto, que são os “Condomínios Horizontais Jardins” (FGR Incorporações S. A., 2021).

Esses empreendimentos se caracterizam pelo alto valor agregado, para, segundo os sócios, “construir espaços para melhorar a vida das pessoas”. O primeiro empreendimento entregue foi o Jardins Viena, em Aparecida de Goiânia, no ano de 1995, quando descrevem que a escolha do local para o primeiro condomínio “foi ousada e ao mesmo tempo visionária. Naquela época, Aparecida era uma cidade promissora, mas não havia atraído olhares de investidores, principalmente do mercado imobiliário” (FGR Incorporações S. A., 2021).

O excerto demonstra que a própria história da empresa com os Condomínios Jardins iniciou em uma área onde houve a inversão de uso e valor da terra, a partir do investimento da empresa e do Estado, pois o empreendimento aproveitou da infraestrutura pública que integrava Aparecida de Goiânia ao espaço urbano de Goiânia.

A FGR obteve ganhos ainda maiores depois da incorporação desse primeiro condomínio, que no lançamento tinha o preço de R\$ 49,90 reais o m², pois, como eles destacam, a região ainda não havia atraído investidores do mercado imobiliário. Entretanto, após sua construção, conseguiu valorização, beneficiando-se dos elementos espaciais do entorno (renda diferencial) que foram incorporados, o que os fizeram lançar, posteriormente, um novo

condomínio, o Jardins Mônaco, que tinha alçado um custo de R\$ 69,90 reais o m² (ANEXO A).

Nas informações contidas no endereço eletrônico da FGR Incorporações (2021), constata-se que atualmente a incorporadora está presente em 7 Estados da federação, com empreendimentos em 9 municípios e 31 Condomínios Jardins lançados e entregues. Na Tabela 3 é possível observar a quantidade de Condomínios Horizontais Jardins entregues e lançados pela empresa por município. Ressalta-se que não foram acrescentados outros tipos de empreendimentos incorporados por ela, como os Condomínios Comerciais (que totalizam 3 edificações), pois focou-se nas análises dos Condomínios Jardins, que são destacados, inclusive por eles, como o principal produto.

Tabela 3 – Condomínios Horizontais Jardins entregues e lançados, de 1995 a 2021

MUNICÍPIO-UF	SITUAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	
	ENTREGUE	LANÇAMENTO/EM OBRAS
APARECIDA DE GOIÂNIA-GO	2	3
GOIÂNIA-GO	9	2
SENADOR CANEDO-GO	4	2
FORTALEZA-CE	1	0
ARAGUAÍNA-TO	1	0
UBERLÂNDIA-MG	3	0
VILA VELHA-ES	1	0
MARITUBA-PA	2	0
PARNAMIRIM-RN	1	0
TOTAL NA RMG	15	7
TOTAL NO BRASIL	24	7

Fonte: FGR Incorporações S. A. (2021)

Na Tabela 3, observa-se uma concentração de empreendimentos (22/31) da empresa na Região Metropolitana de Goiânia (RMG), onde foi fundada. Constata-se, também, que os atuais lançamentos de Condomínios Jardins estão localizados nessa região, com destaque para Senador Canedo, que é o 2º município com o maior número de condomínios da incorporadora na RMG e no Brasil.

No início de 2020, a empresa alterou a sua denominação, de FGR “Urbanismo” para “Incorporações”. Segundo o endereço eletrônico da empresa, essa alteração representa o atual momento empresarial (FGR Incorporações S. A., 2021). Essa modificação no nome segue a própria mudança de mercado da empresa, que inicialmente se dedicava as obras públicas, mas

que no presente se caracteriza como uma incorporadora, coordenando a produção de empreendimentos com a reconfiguração do uso do solo urbano.

Nesse sentido, é salutar reconhecer as características dos Condomínios Jardins, considerados o principal produto dessa incorporadora. Esse tipo de empreendimento é caracterizado como Condomínio Horizontal Fechado (CHF), que, segundo o Artigo 1, da Lei 4.591, os condomínios são

As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei (BRASIL, 1964).

Portanto, são edificações incorporadas em que determinada área privada do solo urbano é dividida em frações de propriedade autônoma. No caso específico dos CHF são qualificados pela sua tipologia, com forma horizontal e acesso fechado (com cercamentos e sistemas de segurança). É importante mencionar que ainda há uma variedade de empreendimentos com essas características, como condomínios residenciais, chácaras, empresariais e comerciais.

Os Condomínios Jardins são de usos residenciais e se localizam em áreas com população superior a 100 mil habitantes, sendo que do total de 31 empreendimentos, apenas 4 não estão situados em Regiões Metropolitanas, que são os condomínios situados em Uberlândia (3) e Araguaína (1). Isso demonstra que essas edificações são construídas em localidades que possuem uma alta densidade demográfica e com considerada presença de uma classe média ou renda concentrada.

Outro elemento importante é que esse “bem imóvel” produzido pela incorporadora se destina a uma parte da população com alto poder aquisitivo, que dispõem a pagar mais caro por esse imóvel, devido as amenidades paisagísticas, segurança e autosegregação. É importante diferenciar na produção do espaço urbano a segregação da autosegregação. Nesse contexto dos CHF, Souza (1996, p. 54) descreve que eles são:

[...] o símbolo máximo do que se pode designar como auto-segregação, a qual representa o contraponto da segregação induzida (que se refere basicamente aos loteamentos irregulares das periferias urbanas e às favelas; no caso, a segregação é induzida pela própria pobreza, pelo menor poder aquisitivo, que força uma parcela considerável da população a se sujeitar a morar em espaços quase que desprovidos de infra-estrutura, negligenciados pelo estado e até mesmo insalubres).

A autosegregação em CHFs é uma escolha por um espaço fragmentado, hierárquico e exclusivo, que é incorporado para ser comercializado com a população de alta renda, que está disposta a pagar para viver neste isolamento social de externalidades, como insegurança, barulho e trânsito, enquanto possuem ambientes arborizados e de lazer disponíveis dentro dos condomínios.

Feito o reconhecimento dos aspectos sobre a formação territorial de Senador Canedo, a caracterização do mercado imobiliário da RMG, que influenciou e influencia diretamente no mercado de terras do recorte espacial, além de ter apresentado informações referentes a empresa em estudo e do produto imobiliário incorporado por ela, o próximo capítulo investiga, por meio de um estudo de caso, como os atores imobiliários da FGR Incorporações se apropriam do solo e influenciam na produção do espaço urbano de Senador Canedo.

CAPÍTULO 3 - ATUAÇÃO DA FGR INCORPORAÇÕES NA PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SENADOR CANEDO

O 3º Capítulo trata de uma investigação empírica referente ao processo de apropriação do solo urbano pelo mercado imobiliário em Senador Canedo. Sendo assim, definiu um caso específico para realização do estudo de forma mais aprofundada, relacionando com o contexto socioespacial metropolitano que está inserido, a fim de compreender as relações entre os atores imobiliários e os efeitos dessas articulações na produção do espaço urbano. O objetivo não é generalizar os resultados alcançados, mas somar com os estudos urbanos já existentes.

As questões norteadoras para o encaminhamento das discussões foram: como se dá a apropriação e a definição da forma de uso do solo urbano pela FGR Incorporações? qual o papel das articulações entre as forças sistêmicas (Estado e mercado imobiliário)? quais as estratégias utilizadas pela empresa para o aumento do preço das terras dos empreendimentos incorporados? E, por fim, quais os impactos socioespaciais dos Condomínios Jardins em Senador Canedo?

3.1 O Planejamento Urbano e o crescimento da mercantilização do solo urbano canedense

O título dessa seção já remete a primeira questão do trabalho, que é a mercantilização do solo. Nesse ponto, como discutido anteriormente no tópico 1.2, a reprodução do solo enquanto mercadoria inicia a partir da consolidação do modo de produção capitalista, que estabelece a propriedade privada (CARIO; BUZANELO, 1986). Portanto, o primórdio da mercantilização do solo inicia pela regulação do Estado.

Além de instituir o circuito econômico imobiliário, o Estado capitalista ainda regula a apropriação do solo, com a expansão do espaço urbano. Marx (2013) evidencia que é a sociedade que cria o Estado, pois, segundo Santos (1982), em uma sociedade com relações capitalistas o Estado se torna o articulador das forças sociais, para condensar as contradições e conflitos que suscitam desse modo de produção. A partir desse entendimento, Brito e Deus (2009, p. 109) descrevem que:

Os conflitos advindos do processo de produção do espaço urbano estão vinculados aos interesses contraditórios existentes entre a iniciativa privada, os agentes sociais e o Estado, que teria o papel de mediar esse “jogo” através

do cumprimento de sua missão básica de administrador e executor de uma política urbana que priorize a cidade enquanto patrimônio coletivo.

Nessa arena política das relações entre as classes, o papel do Estado não é solucionar as contradições socioespaciais, mas intermediá-las para que se possa garantir a manutenção de uma ordem social e econômica; logo, a produção do espaço urbano tende a beneficiar os atores imobiliários que reproduzem o solo enquanto valor de troca.

Nesse sentido, ao analisar a produção do espaço urbano na RMG, Brito, Barreira e Kneib (2018) destacam o processo de dispersão urbana nos estoques de terras dos municípios circunvizinhos da Capital. Para as pesquisadoras, esse crescente espraiamento metropolitano está ligado à adoção de normas urbanísticas mais frágeis pelas prefeituras limítrofes de Goiânia, com o intuito de obter investimentos e novas fontes de arrecadação fiscal.

Sousa (2019) em sua Dissertação sobre os CHF e as normas urbanísticas na RMG, examinou os Planos Diretores da região e verificou que os municípios metropolitanos possuem regulamentações mais frágeis do que Goiânia, favorecendo de forma desigual a fragmentação urbana. A autora destacou que, em 2019, 6 municípios ainda não possuíam Planos Diretores mesmo com a exigência do Estatuto da Cidade¹⁶ e 7 estavam com os Planos desatualizados.

Ainda sobre a fragilidade das normas urbanísticas de alguns municípios, Sousa (2019) menciona o caso de Abadia de Goiás e Inhumas que não apresentam normas para o parcelamento e os casos como de Aparecida de Goiânia, Bela Vista de Goiás e Senador Canedo que, diferentemente de Goiânia, possibilitam que dentro do perímetro urbano os parcelamentos possam ser não contíguos aos parcelamentos já existentes.

Atualmente, em relação aos Planos Diretores dos 21 municípios da RMG, verificou-se a seguinte situação (Quadro 2):

¹⁶ Embora a Constituição de 1988 prevê a obrigatoriedade do Plano Diretor, apenas para os municípios com mais de 20.000 habitantes, com a revisão a cada 10 anos, a Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada como Estatuto da Cidade, em seu art. 41 estabelece que os Planos Diretores também são obrigatórios para os municípios integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas (BRASIL, 2001).

Quadro 2 – Situação dos Planos Diretores na RMG - 04/2021

Sem Plano Diretor	Desatualizados	Em elaboração / Em atualização	Atualizados
Aragoiânia Brazabrantas Caldazinha Caturai Goianópolis Santa Bárbara de Goiás Santo Antônio de Goiás	Abadia de Goiás Bonfinópolis Goianira Guapó Inhumas	Goiânia Trindade	Aparecida de Goiânia Bela Vista de Goiás Hidrolândia Nerópolis Nova Veneza Senador Canedo Terezópolis de Goiás

Fonte: Endereços Eletrônicos das Prefeituras da RMG (2021)

Essa diferença nas normas urbanísticas entre os municípios é um elemento central para que seja possível compreender a estruturação do espaço urbano canedense, pois como evidenciamos na seção 2.1, a formação territorial de Senador Canedo e o seu alto crescimento urbano verificado a partir da década de 1980 esteve relacionado ao controle do uso do solo urbano que a Prefeitura de Goiânia impôs através da Lei Municipal nº 4.526 de 1971, que desencadeou um aumento dos loteamentos nos municípios e distritos circunvizinhos a Capital com regulamentações urbanísticas mais frágeis.

Nessa circunstância de crescimento populacional e urbanização de Senador Canedo nas últimas décadas, destaca-se o surgimento de novos parcelamentos do solo destinados a um novo padrão de uso, que são os CHF que também migram para o município. Porém, ao contrário dos loteamentos iniciais que eram para uma população de baixa renda, como subúrbio de Goiânia, com irrisória infraestrutura urbana, esses novos empreendimentos começaram a se destinar a pessoas com maior poder aquisitivo.

Em 2001 houve a incorporação do Alto da Boa Vista, próximo às margens da GO-020, que foi o primeiro condomínio fechado do município, mas este parcelado em chácaras, distribuídas em 288 unidades autônomas, com média de 5.000 m² cada. Sobre os condomínios chácaras, destaca-se a pesquisa de doutorado de Lima (2014) que realizou uma análise sobre este seguimento do mercado imobiliário na RMG.

Em relação aos CHF de uso urbano, o primeiro a ser empreendido em Senador Canedo foi o Condomínio Residencial Jardim Veneza, em 2007, o que demonstra que esse viés de produto imobiliário é mais recente nos limites territoriais canedenses. A incorporação desses empreendimentos se intensificou, principalmente, a partir de 2015, quando ocorreu a duplicação da rodovia GO-403.

Do total de 15 CHF situados no município, 11 estão localizados as margens ou as proximidades da GO-403, que em seu trecho de 13 quilômetros interligando Goiânia e

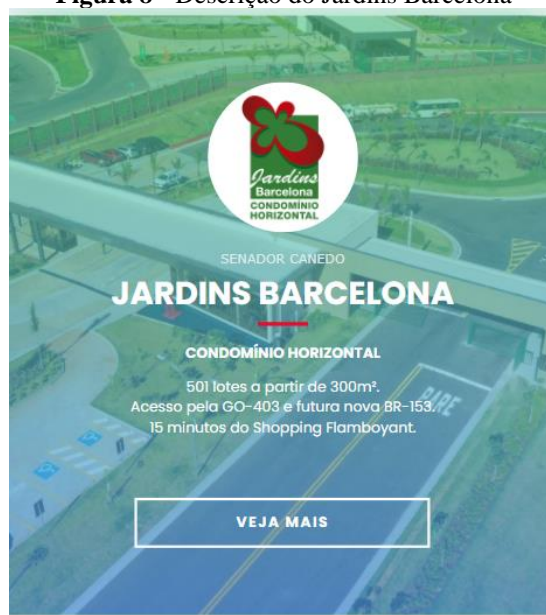
Senador Canedo, encontra-se duplicada, com iluminação, duas pontes e ciclovia, o que possibilita maior mobilidade na região.

No discurso de inauguração da duplicação dessa rodovia, o então presidente da Agência Goiana de Transportes e Obras (Agetop), Jayme Rincon, destacou a relevância da obra para atração de empresas de distribuição e transportadoras, não mencionando o impacto desse investimento público para o mercado imobiliário, especialmente com os condomínios fechados, onde antes se localizavam apenas o Jardim Veneza (GOIÁS, 2015).

A tomada de decisão das intervenções estatais no espaço urbano desencadeia influência direta nas atividades do mercado imobiliário, tanto com a desvalorização, como no caso da construção do aterro sanitário em Brazabrantes, na proximidade de condomínios chácaras de Nova Veneza e Santo Antônio de Goiás, que provocou protestos da população dessa redondeza no início do mês de maio de 2021, contrários a construção do aterro. Da mesma forma que também pode gerar valorização, como no exemplo do novo traçado da BR-153, para sair do fluxo urbano da Capital, passando por novas áreas dos municípios de Hidrolândia, Aparecida de Goiânia, Senador Canedo e Goiânia.

Essa última obra, mesmo com a previsão de ser inaugurada somente em 2026, provocou forte especulação imobiliária e lançamentos de projetos que destacam a futura localização privilegiada, como evidenciado na publicidade do condomínio Jardins Barcelona (Figura 8), da FGR Incorporações.

Figura 8 - Descrição do Jardins Barcelona



Fonte: FGR Incorporações (2021)

Além da interferência da regulamentação do Estado na mercantilização do solo urbano canedense através da Lei Municipal de novos loteamentos em Goiânia, ainda na década de 1970, foi necessário buscar compreender as atividades do mercado imobiliário por meio de uma análise do planejamento urbano do próprio município. Por isso, utilizou-se como referência os três Planos Diretores que foram aprovados em Senador Canedo, nos anos de 1991, 2007 e 2020.

No primeiro Plano Diretor do então recente município, em 1991, nota-se uma ordenação que se concentrou em meios de expansão da infraestrutura e serviços públicos, da ampliação da arrecadação dos tributos municipais, promoção de centros comerciais e industriais, da urbanização dos bairros periféricos e da regulação fundiária. Fica evidente a instrumentalização de uma política de desenvolvimento urbano, que buscava adensar a expansão urbana promovida pelos crescentes subúrbios da Capital formados nos limites territoriais de Senador Canedo. No entanto ainda não apresentava de forma detalhada meios para o controle da especulação imobiliária e do parcelamento do solo urbano.

No Plano Diretor aprovado em 2007, aparecem diretrizes para coibir o uso especulativo do imóvel urbano, entretanto ainda não apresentava leis de zoneamento, perímetro urbano e de parcelamento, faltando a integração das políticas urbanas do município. Além disso, destaca-se a busca por parcerias com a iniciativa privada no processo de urbanização, não esclarecendo possíveis ônus municipais com novos parcelamentos.

O Plano Diretor de Senador Canedo que deveria ser atualizado a cada 10 anos, conforme estabelecido pelo Artigo 40, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), ficou sem revisão por 3 anos, o que levou o Ministério Público do Estado de Goiás (MP-GO), em 2018, a exigir a suspensão de novos parcelamentos urbanos no município até a nova revisão que aconteceu em 2020. Sobre essa decisão, na página do MP-GO (2018) é descrito que:

[...] o município vem sofrendo pressões urbanísticas graves como uso e ocupação do território, com reflexos no saneamento e abastecimento, recursos hídricos. As informações e dados são de que a pressão para a expansão do setor imobiliário é contínua e crescente, “mas não pode, em nenhuma hipótese, sobrepor-se ao planejamento necessário e urgente, de modo que se garanta o crescimento e desenvolvimento sustentável deste município”, afirmam os promotores. Eles destacam, assim, a necessidade urgente de planejamento, estudo e execução de ações e políticas de desenvolvimento sustentável, visando à melhoria da qualidade de vida dos cidadãos e daqueles que lá pretendem se instalar.

Dois anos antes, o MP-GO (2016) havia recomendado a não aprovação de novos parcelamentos urbanos devido o desabastecimento de água no município, que poderia se agravar com novos loteamentos. Dessa forma, nota-se que o MP acompanhava a questão do Planejamento Urbano de Senador Canedo, cobrando a sua revisão, em razão da pressão do mercado imobiliário no território canedense e dos impactos socioambientais desencadeados por esse contexto.

Em 2020 foi aprovado o novo Plano Diretor do município de Senador Canedo, pela Lei Complementar nº 2.312, que apresenta os instrumentos de planejamento com maior detalhamento do que os planos anteriores, tratando do ordenamento urbano, acesso a moradia para população de baixa renda e parcerias com a iniciativa privada. Observou-se, principalmente, que o documento frisou mecanismos para o combate da especulação imobiliária e para reduzir o ônus público com novos parcelamentos do solo urbano.

Constata-se que a política urbana do município passou por mudanças ao longo das últimas décadas; de 1991, recém-emancipado de Goiânia e em busca de estabelecer a sua estrutura urbana, para 2007 com instrumentos pouco detalhados sobre o ordenamento e as políticas urbanas. Fato que segundo as autoras Brito, Barreira e Kneib (2018) atraem investimentos imobiliários para os municípios limítrofes de Goiânia, com menor regulamentação, até o recente Plano Diretor, em 2020, que apresentou novas diretriz para o parcelamento, de forma mais restritiva.

Essa última mudança se deve a localização de Senador Canedo, que com a expansão do eixo de valorização da porção sudeste de Goiânia ultrapassou os limites territoriais do município, sobretudo após a incorporação de empreendimentos para população de maior poder aquisitivo, especificamente do tipo CHF. Logo, aumentou-se a procura por moradias e investimentos do mercado imobiliário no município.

Sobre os 6 Condomínios Jardins que foram e alguns ainda estão sendo incorporados pela FGR em Senador Canedo, os lançamentos ocorreram entre 2016 e 2019, portanto eles ainda estavam submetidos ao Plano Diretor anterior, o de 2007, que apresentava normas urbanísticas mais brandas, podendo ser esse um dos fatores que influenciaram essa expansão dos empreendimentos da empresa durante esse período. Desde a aprovação do novo Plano Diretor, em 2020, com instrumentos de planejamento urbano mais detalhados e restritivos, a FGR Incorporações não lançou novos Condomínios no município.

Outro aspecto interessante é que entre as diretrizes do Plano Diretor aprovado em 2020, destaca-se a XIII, que estabelece “qualificar de forma progressiva as áreas urbanas situadas

entre a divisa com Goiânia e a Sede Urbana Principal, mediante a oferta da infraestrutura instalada”. Portanto foi estipulado um ordenamento prioritário de investimento público para ocupação, que conforme será espacializado na Figura 9, trata-se de uma região que tem se caracterizado pela incorporação de condomínios de autoss segregação, o que possibilita com que os atores imobiliários e os possíveis moradores com maior poder aquisitivo possam apropriar da mais-valia espacial promovida por esse direcionamento das obras públicas.

Em vista desta análise das transformações do Planejamento Urbano do município, reconhecendo a interferência das normas urbanísticas na mercantilização do solo; na próxima seção buscou-se compreender o ajuste espacial metropolitano em Senador Canedo, concentrando-se no estudo de caso das atividades da FGR Incorporações.

3.2 Apropriação, fragmentação e ajuste espacial metropolitano em Senador Canedo

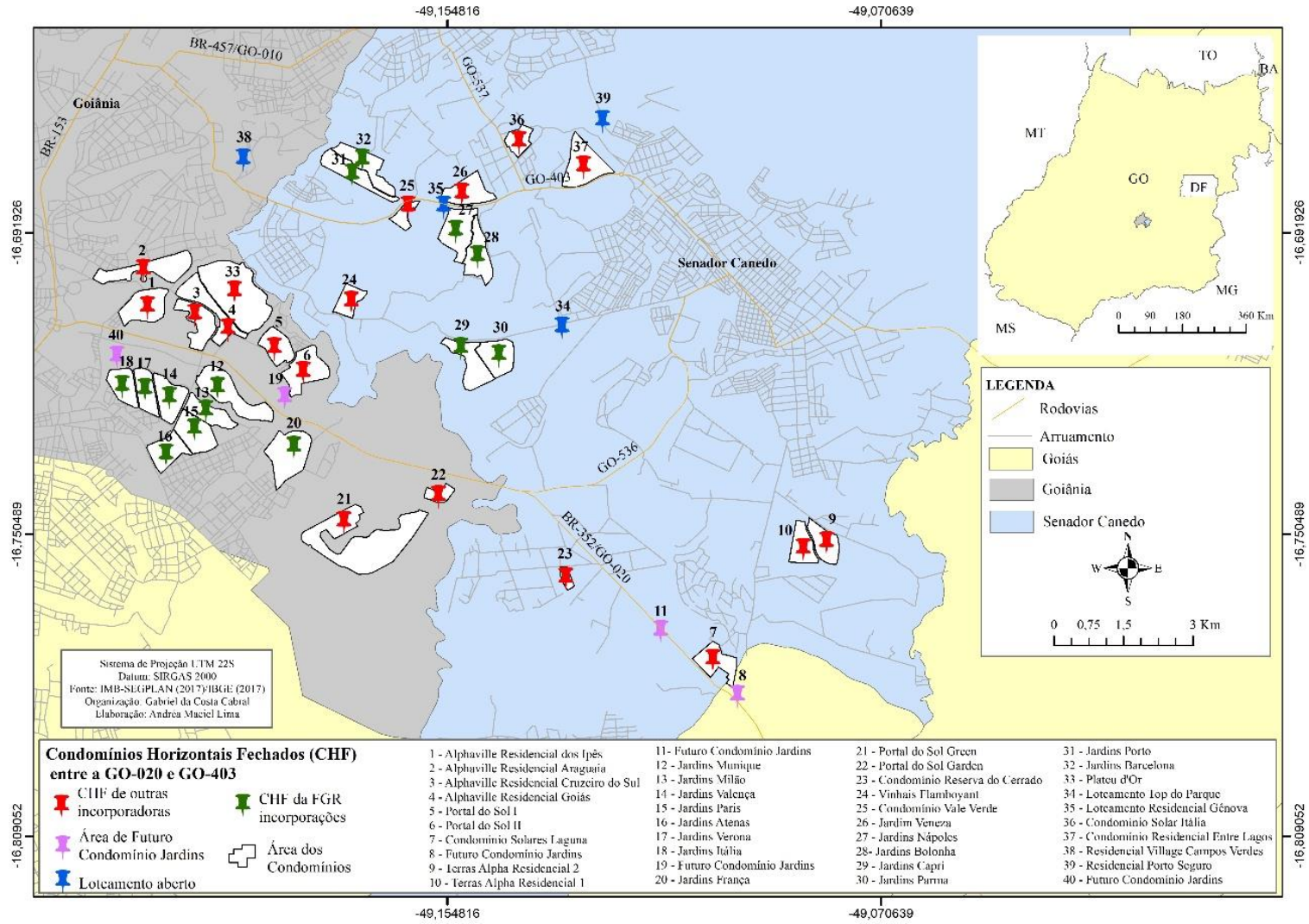
Em uma ação publicitária da FGR Incorporações no Portal de notícias G1 (2019), a empresa destacou a expansão dos empreendimentos Jardins em Senador Canedo, que iniciou em 2016 com o lançamento do Jardins Nápoles. Ao final do anúncio é descrito que “O Jeito Jardins de Viver chegou a Senador Canedo para ficar”, evidenciando que a FGR pretende manter suas atividades no município.

Esse é o ponto que o trabalho se concentrou, isto é, investigou a expansão e manutenção dos negócios da Incorporadora no espaço urbano canedense e na RMG, a partir de três processos, são eles: 1) *apropriação* – direcionar recursos do imobiliário para uma área específica; 2) *fragmentação* – empreender esforços para que essa área se molde de acordo com os interesses dos atores imobiliários, visando lucros; e o 3) *ajuste espacial* – fazer com que esse tipo de produto seja, também, objeto de investimento, absorvendo e valorizando capital excedente.

Para isso, iniciou-se com a discussão sobre o processo de apropriação do solo, para tanto retornou-se ao texto publicitário em que o diretor comercial da FGR, Bruno Alcântara, destacou que “Com o mapeamento, identificamos um grande potencial de famílias que desejam morar de forma confortável e segura na região”. Entre os fatores mencionados estão: a localização nas margens da GO-403 e nas proximidades da BR-153, com acesso facilitado pelas vias duplicadas, ao longo de uma extensa mata de proteção de cursos d’água (G1, 2019). Adiciona-se a isso a proximidade com o traçado previsto do Anel Viário da porção leste da BR-153.

Nota-se que devido as características do solo urbano enquanto mercadoria, com a sua imobilidade, conforme descrito nas discussões do capítulo 1, podemos visualizar no mapeamento para incorporação de novos condomínios Jardins, agora no município de Senador Canedo, que a localização é um elemento primordial para inserção de uma ideia de integração. A Figura 9 procura evidenciar as duas regiões entre Goiânia e Senador Canedo que concentram Condomínios do tipo Horizontal Fechado (CHF), que durante as análises das imagens do Google Earth (2021) e os trabalhos de campo, somaram 32 empreendimentos desse modelo.

Figura 9 - Localização dos Condomínios Horizontais Fechados na região limítrofe entre Goiânia e Senador Canedo (2021)



Os condomínios foram incorporados em regiões limítrofes, entre as manchas urbanas dos municípios, que como mencionado pelo diretor comercial da FGR, é uma área em que ainda prevalece uma paisagem com a presença de cursos d'águas e matas protegidas, que até pouco tempo estavam definidas como terras para uso rural, mas que foram convertidas para terras urbanas, o que possibilitou fracioná-las em regimes condominiais.

Com essas primeiras questões é possível constatar o papel do Estado para as atividades da Incorporadora, frisando a mais-valia espacial promovida pelas vias duplicadas que permitem o rápido deslocamento, como é o caso do Jardins Nápoles que está a 15 minutos do Shopping Flamboyant e a 5 minutos do Autódromo de Goiânia. Assim como, na regulamentação da expansão do espaço urbano e, por consequência, nas atividades do mercado imobiliário.

Neste ponto de vista, recorda-se que o espaço urbano é produzido a partir da prática socioespacial, em que as articulações entre o Estado e os atores imobiliários influenciam diretamente nos padrões espaciais, como na definição do perímetro urbano, que pode converter a terra rural em urbana por meio do Plano Diretor, que deve ser aprovado pela Câmara Municipal.

Para evidenciar essas questões, utiliza-se um trecho de uma entrevista realizada por Fix (2011, p. 208) com o presidente da construtora e incorporadora Rodobens:

Teve uma passagem muito engraçada com um proprietário em que nós estávamos comprando a terra dele por R\$10 o m² numa área rural que custa R\$20 o m², aí ele falou 'mas isso vai virar, vai valorizar quando você construir', aí eu falei 'o senhor quer ver como o sonho do senhor cai em 2 minutos? Não vou mais comprar sua área. Tudo isso que o senhor falou acabou. Porque precisa ter alguém que tem o esforço de fazer o investimento, de acreditar, de levar, depois que tiver isso é que a sua área vai valer'.

Por mais que o caso da entrevista seja de uma incorporadora de São Paulo, que não possui atividades no recorte espacial da pesquisa, a situação descrita pelo presidente da empresa revela alguns elementos importantes, principalmente a questão do investimento. Investir vai além de empregar um capital, pois está relacionado com estratégia e com o esforço de acreditar no potencial do produto investido, no caso, a terra. Tudo isso está envolto de extremas relações de poder entre as forças sistêmicas. Este último, que pelas análises até aqui desenvolvidas possui papel primordial para definir o êxito do capital despendido.

Os condomínios Jardins localizados em Senador Canedo foram incorporados ao longo de matas de proteção e de cursos d'água, que inicialmente foram destinadas para o

uso rural, devido ao poder regulador do Estado e por conta das características geomorfológicas da região, com os fundos de vales (Figura 10).

Figura 10 - Área do Jardins Bolonha – Senador Canedo/GO



Fonte: O autor (2019)

Dessa forma, demandam um alto investimento para o processo de terraplanagem dessas áreas que apresentam certa declividade para a sua posterior fragmentação em loteamento, conforme verificado durante as obras do Condomínio Jardins Capri (Figura 11).

Figura 11: Terraplanagem na Área do Jardins Capri – Senador Canedo/GO



Fonte: O autor (2019)

As incorporadoras possuem um papel de coordenação do processo produtivo do mercado imobiliário, concebendo e planejando os produtos imobiliários em busca da agregação de valores de uso para obter lucros, com a conversão rural-urbana e a renda diferencial promovida pelos elementos incorporados.

As articulações entre os atores imobiliários, formando o que Gottdiener (1997) denomina como redes de crescimento, é fundamental para esse incremento na renda diferencial, que estabelece padrões de usos distintos no espaço urbano, conforme verificou-se nas Figuras 04 e 05, em que a lógica espacial das ações do mercado imobiliário permitem a um ator/empreendimento se apropriarem da mais-valia espacial promovida pelos demais atores/empreendimentos imobiliários e equipamentos públicos.

No caso da região limítrofe de Goiânia e Senador Canedo apresentada na Figura 9, nota-se uma grande concentração de condomínios horizontais, principalmente nas proximidades da GO-020 e GO-403, que são elementos espaciais do entorno comumente destacados nas publicidades dos empreendimentos dessa área, com as rodovias duplicadas, as amenidades de consumo e cultura de Goiânia e a vizinhança de outros CHF, como se pode verificar no Croqui de divulgação do Condomínio Solares Laguna (Figura 12).

Figura 12 - Condomínio Solares Laguna – Senador Canedo/GO



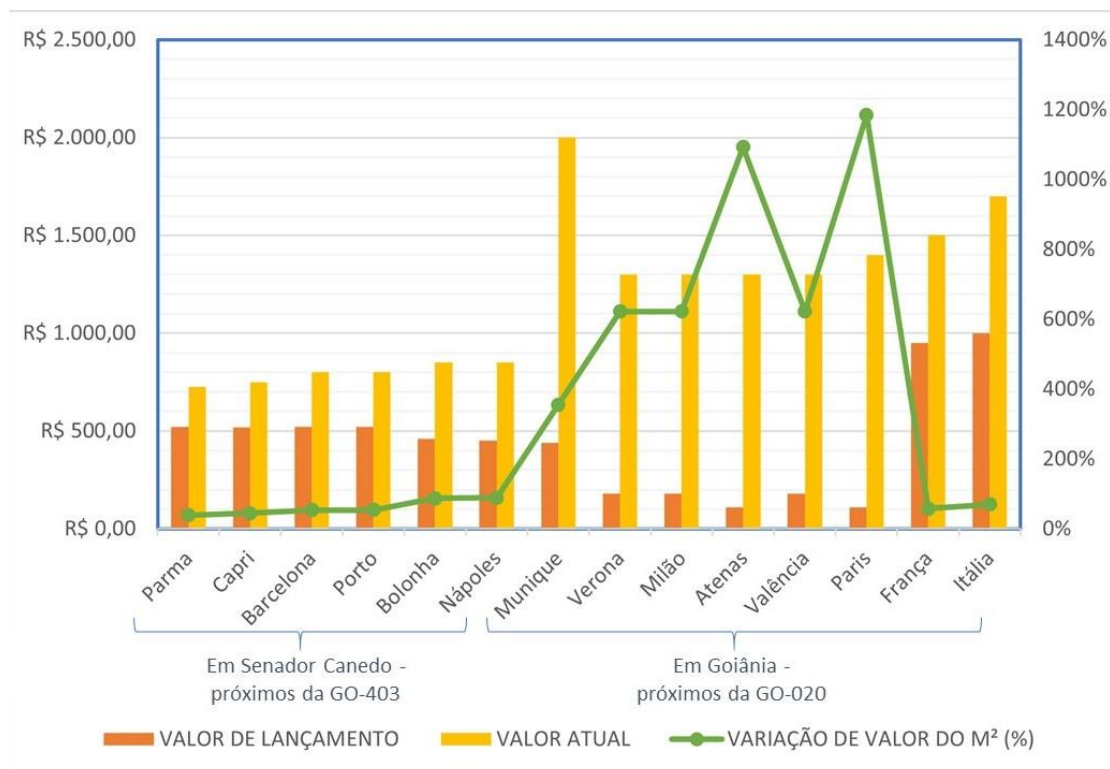
Fonte: SOLARES LAGUNA (2021)

Durante as observações dos trabalhos de campo, constatou-se a presença apenas de 4 áreas de loteamentos abertos em processo de parcelamento e comercialização na região do mapeamento, enquanto de CHF eram de 11. Essas informações reforçam o entendimento do ordenamento espacial promovido pelos atores imobiliários, que deram continuidade ao eixo de valorização e expansão do tecido urbano da região sudeste de Goiânia, como destacado nas pesquisas de Correa (2010), Lima (2010) e Brito (2015).

Dos 4 loteamentos abertos verificados na região, todos se encontravam nas proximidades da GO-403, ao passo que nenhum foi verificado em situação de parcelamento ou comercialização na GO-020, que apresenta maior valorização por área. Nessa perspectiva, utilizando como referência o preço por m² dos Condomínios Jardins dessas duas regiões, percebeu-se uma diferença entre elas de 47%. Nos Jardins próximos da GO-020, a média do

m² foi de R\$ 1.475,00, enquanto na GO-403 foi de R\$ 786,00 (Anexo A). No Gráfico 5 é possível observar a variação do preço do m² dos Jardins entre o período de lançamento e o ano de 2021, o que permite certificar essa diferença nos preços dos lotes em condomínios de acordo com a sua localização.

Gráfico 5 – Variação de Valor do m² dos Condomínios Jardins da GO-020 e GO-403



Elaboração: o autor (2021)

Nota: Os dados foram obtidos através da visita ao stand de venda da FGR Incorporações em junho de 2021

Em relação a variação dos valores, os Jardins Paris, Atenas, Milão, Valência e Verona apresentam as maiores taxas de valorização. Entre os motivos, além deles estarem localizados no eixo de expansão imobiliária da GO-020, mais próximos das centralidades da Capital e com o preço do m² superior a região da GO-403, eles também foram os primeiros condomínios da FGR, nessa mesma ordem, a serem incorporados na região sudeste de Goiânia. Essa antecipação espacial em relação às incorporações promovidas pelos atores imobiliários nos anos seguintes permitiu essa maior valorização dos imóveis. Dito de outro modo, além do fator proximidade com Goiânia, os preços dos demais empreendimentos Jardins em Senador Canedo e sua valorização relativa favorecem o encarecimento dos imóveis de Goiânia, considerando que há distinções do público alvo destes condomínios.

A variação inferior dos demais Jardins se deve a sua incorporação mais recente e ao próprio aumento do preço do m² na região, promovida pela articulação dos atores imobiliários

com o controle sobre os estoques de terras, fazendo com que fiquem com a maior parcela da valorização, através da renda de monopólio.

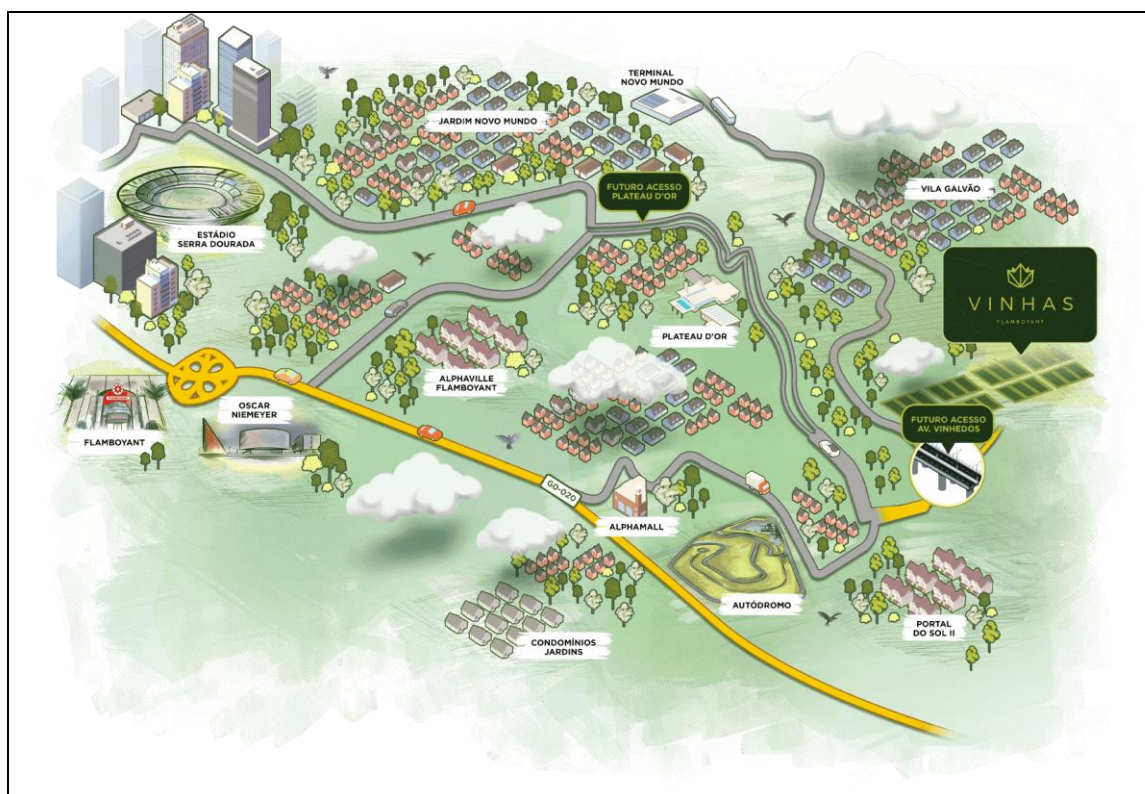
Durante a realização dos trabalhos de campo, não foram encontradas nenhuma gleba de terras a venda nas margens da GO-020, o que demonstra o monopólio sobre o solo que foi adquirido pelos atores imobiliários, o que possibilita manter estoques de terras para especulação e estabelecer padrões de uso. Com esse monopólio, eles exploram a renda diferencial da região. Entre os fatores comumente destacados para esse preço superior do m², estão o fato de as terras ainda estarem nos limites territoriais de Goiânia, o fato do deslocamento mais rápido até a porção sudeste da Capital, como o bairro Jardim Goiás, além do fato de uma ocupação de CHF anterior e em maior quantidade do que da GO-403.

Percebe-se que tais elementos interferem na apropriação e uso dessas terras, com atividades imobiliárias com maior valor incorporado, direcionadas para classes alta e média alta, públicos que dariam retorno ao investimento feito pela incorporadora, por meio da aquisição de imóveis nas proximidades da GO-020. Em contrapartida, os empreendimentos direcionados para a população com menor poder aquisitivo se tornam menos viáveis/lucrativos nesta mesma área.

Reforçando a compreensão da articulação que ocorre entre os atores imobiliários para aprovação, viabilização e valorização dos empreendimentos, pode-se citar a abertura de vias, redes de saneamento e pontes como intervenções urbanísticas usadas para estes objetivos. A exemplo, o projeto de prolongamento da Avenida do Progresso e a construção da Avenida dos Vinhedos¹⁷ (Figura 13), que, segundo o corretor do Condomínio Vinhas, são obras que estão sendo realizadas pela EBM Incorporações, pela FGR Incorporações e pelo Grupo Toctao, que incorporam na proximidade.

¹⁷ No caso do Condomínio Vinhas, a empresa EA3 Urbanismo Ltda realizou um Termo de Compromisso das Obras de Infraestrutura com a Prefeitura de Senador Canedo, envolvendo rede de energia elétrica e iluminação, rede de distribuição de água potável, rede de esgoto sanitário, abertura de vias de circulação e as obras de escoamento de águas pluviais. Os compromissos foram firmados para aprovação do parcelamento e como meio de substituir a doação da área institucional de 10% da área parcelável, exigida pela Lei Municipal 1.822/14, por obras de infraestrutura (SENADOR CANEDO, 2019).

Figura 13 - Condomínio Vinhas – Senador Canedo/GO



Fonte: VINHAS FLAMBOYANT (2021)

O mapa ilustrativo de divulgação elaborado pela incorporadora, com os principais acessos ao empreendimento, destaca principalmente o futuro acesso da ponte dos vinhedos, que possibilitará um novo trajeto de mobilidade na região ligada aos automóveis particulares, facilitando a ligação de duas áreas que concentram CHF, da GO-020 e GO-403, ou melhor, interligando o mesmo modo de vida e ainda viabilizando novos empreendimentos.

O Condomínio Vinhas está localizado em Senador Canedo, porém na representação buscaram destacar a localização do empreendimento em relação aos demais condomínios próximos da GO-020 e da região sudeste de Goiânia, sem nem mesmo fazer referência a direção do centro urbano canedense. Tal circunstância se deve a pretensão de evidenciar elementos do entorno que promovam renda diferencial para os atores imobiliários envolvidos e que incentive as aquisições para investimento, como também pelo fato dos futuros moradores ainda manterem forte vínculo com a centralidade da Capital goiana.

A partir do mapeamento apresentado na Figura 9, foi possível contabilizar a área ocupada pelos CHF entre as proximidades da GO-020 e GO-403, que aproximadamente correspondem a 16.432.441 milhões de m², referentes a 32 empreendimentos, 14 (44%) deles incorporados pela FGR. Destes, 6 condomínios da empresa estão localizados em Senador Canedo, que juntos possuem uma área de 2.923.223 milhões de m², sendo 953.000 mil m² de

áreas verdes e os demais 1.970.223 milhão de m² fragmentados em 3.795 mil lotes, que variam de tamanho entre 250 m² e 558 m² (FGR INCORPORAÇÕES, 2021).

Segundo o relatório financeiro da FGR de 2019, estavam previstos ainda para o ano de 2021 o lançamento de novos dois Condomínios em Senador Canedo, o Jardins Roma e o Jardins Turim, que somados representam uma área de 434.784 mil m², que devem ser parceladas em 1.339 mil unidades, o que aumentará as atividades da empresa e os espaços de autosegregação no município (FGR INCORPORAÇÕES, 2019).

Os lotes dos Jardins em Senador Canedo possuem um tamanho médio de 404 m², utilizando a média do preço do m² no lançamento, obtido através do corretor dos empreendimentos, que foi de R\$ 498,00, chegamos em um preço de R\$ 201.192,00 mil reais o custo de cada lote. Sendo assim, no caso do Jardins Nápoles com 583 lotes, mensuramos que os valores comercializados chegariam, a R\$ 117.294.936,00 milhões de reais. No total de 3.795 parcelamentos realizados no município, a FGR Incorporações teria comercializado em média R\$ 763.523.640,00 milhões de reais com os condomínios em solo canedense. Para o caso dos parcelamentos previstos, mantidas as médias de preços praticados pelos condomínios já lançados, as 1.339 mil unidades representariam R\$ 269.396.088,00 milhões de reais para a área fragmentada.

Ainda se tratando da concentração dos empreendimentos do tipo CHF na periferia da região sudeste de Goiânia, divisa com Senador Canedo, Harvey (1980) salienta a importância do processo de suburbanização para os incorporadores, por proporcionar maior valor de troca, através da renda de monopólio e da renda diferencial promovida sobretudo pelas articulações de poder com os demais atores imobiliários. Essa relação garante a esses atores anteciparem suas atividades para obterem maior valorização da renda sobre a terra, adquirindo a propriedade privada do solo preferencialmente precedendo a reconfiguração do uso do solo.

Essa estratégia do mercado imobiliário descrita com maior detalhamento por Harvey (2005) e denominada como ajuste ou inversão espacial se refere as ações para manipular o mercado de terras, com a expansão urbana para viabilizar a absorção de capital excedente e garantir a sua rentabilidade.

Ainda se tratando das estratégias de apropriação das terras pelos atores imobiliários, ao analisar as demonstrações financeiras da FGR Incorporações, dos anos de 2019 e 2020, que foram disponibilizadas no endereço eletrônico da empresa, notou-se que a FGR faz uso de duas formas para desenvolver os parcelamentos, podendo ocorrer em terrenos adquiridos por conta própria ou de parceria com terceiros, através da criação de Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs). No mesmo documento é destacado que “na maioria dos empreendimentos

ocorre sociedade de negócio, em que o parceiro participa com o terreno e a FGR com expertise do negócio, construindo uma Sociedade de propósito Específico SPE” (FGR INCORPORAÇÕES, 2019, p. 13).

Dessa forma, é estabelecido uma permuta financeira com o proprietário das terras, que recebe uma participação líquida do empreendimento. Como descrito pela empresa, o seu papel na sociedade é entrar com a sua expertise, por incorporar nesse seguimento imobiliário desde 1995, totalizando 31 CHF lançados e entregues, além de possuir recursos técnicos e financeiros, relações de poder com as demais forças sistêmicas do espaço urbano (atores) e de ter estabelecido uma marca consolidada no mercado da RMG, com os denominados Condomínios Jardins.

Outro aspecto interessante sobre a FGR Incorporações é a expansão das suas atividades para outros processos imobiliários, para mais do que o parcelamento em regime condominial fechado, também financeirizando, com a liberação de crédito próprio com a FGR, em até 35 anos, e o lançamento em 2020 do projeto de construção das Casas Jardins, que possibilita a comercialização conjunta do lote e da construção da moradia.

O projeto Casas Jardins iniciou com os condomínios incorporados em Senador Canedo, o que possibilitou que os clientes também adquirissem residências construídas pela FGR. Com as visitas ao stand de vendas e as plataformas digitais da incorporadora, percebeu-se uma alta promoção dessa nova atividade da empresa (Figura 14), que, inclusive, começa lançar novos condomínios em que a comercialização do lote já está incluída com a casa, como aconteceu com o Jardins Marselha, em Aparecida de Goiânia, e o futuro Jardins Amsterdã, em Goiânia, localizado ao lado do Autódromo. Essa nova prática se diferencia do que até então era praticado, isto é, somente a venda exclusiva de lotes.

Figura 14 - Mosaico do Stand da FGR Incorporações e dos decorados Casas Jardins (2021)



Fonte: o autor (2021)

Sobre as Casas Jardins, durante as visitas realizadas ao stand de vendas, os corretores destacaram 3 fatores para esse projeto da FGR, são eles: facilitar a aquisição do imóvel para aqueles compradores que queiram mudar brevemente, terceirizando e financiando a obra com a própria incorporadora, acelerar o processo de valorização dos condomínios, evitando com que grande parte dos lotes fiquem vazios por longos períodos, e explorar a construção civil pela via do varejo, com potencial de uma nova atividade imobiliária da empresa.

Utilizando como medida as Casas construídas pela FGR no Jardins Parma, a opção simples possui o valor de R\$ 574.479,46 mil reais, enquanto a mais cara é orçada em R\$ 632.744,19 mil reais, sendo assim a média de moradia do projeto Casa Jardins é de R\$ 603.636,32 mil reais. No endereço eletrônico da FGR Incorporações foi possível simular o financiamento da moradia pela própria empresa, que com uma taxa de juros de 4,9% ao ano, a opção simples chegará ao final com o valor de R\$ 1.131.496,15 milhão reais, sem considerar o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), que é reajustado anualmente.

Na situação dos condomínios de Senador Canedo foi definido e limitado que metade dos lotes estejam vinculados ao projeto Casas Jardins, enquanto a outra metade

do parcelamento fosse comercializado apenas o lote. Utilizou-se como parâmetro o Jardins Parma, que possui 796 lotes. Com a construção das Casas Jardins, mensura-se que a empresa FGR Incorporações comercializa em média R\$ 240.247.255,00 milhões de reais com a construção das casas na metade dos lotes desse condomínio, sem contabilizar o valor dos lotes e as taxas de juros obtidas com os financiamentos. Tal fato aponta para um aprimoramento da carteira imobiliária como descrito por Lima (2014), já que os atores imobiliários descritos decidiram alavancar, pela via da construção civil, o aspecto financeiro dos seus rendimentos.

Com as SPE's, a FGR pode apresentar uma pequena participação no empreendimento, como é o caso da FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda que está incorporando o Jardins França, onde possui a participação de 19,44% dessa coligada, porém controla 99% da FGR Casas Jardins França Ltda. Percebe-se, portanto, que a empresa tem conseguido ampliar a apropriação de terras para futuros parcelamentos, como também aumentar as fontes de receitas, tanto com a financeirização, quanto com a construção de casas.

A partir da análise das atividades da FGR em Senador Canedo, observou-se que o papel de coordenação do processo produtivo assumido pela incorporadora, integrando os demais atores e reconfigurando o uso do solo, permitiu com que a empresa valorizasse os capitais antes, durante e depois das incorporações. Ao se tratar de antes, ainda com os estoques de terras, beneficia-se da mais-valia espacial promovida por outros atores, principalmente pelo Estado. Durante, a FGR atua se apropriando, convertendo e fragmentando o solo para obter lucros. No depois de encerrada a incorporação, a empresa permanece obtendo ganhos através dos rendimentos da carteira imobiliária, da reserva de áreas para futuros parcelamentos e com os estoques de lotes nos parcelamentos realizados.

Sobre os estoques de lotes em parcelamentos realizados, nos últimos dois condomínios lançados pela FGR em Senador Canedo, o Jardins Capri e o Jardins Parma, 124 unidades ficaram como reservas da empresa para investimento, representando 7,8% do total de lotes dos dois empreendimentos (FGR INCORPORAÇÕES, 2019). No caso do Jardins Capri, os lotes possuem em média o tamanho de 395 m², que no lançamento do condomínio, em 2019, custavam R\$ 518,00 reais o m², passando para R\$ 750,00 reais o m² no ano de 2021. Com isso, a reserva de 29 lotes da empresa apresentou uma valorização de aproximadamente 45%, equivalente a R\$ 2.657.560,00 milhões de reais em 3 anos.

Após as discussões referentes ao planejamento urbano e aos processos de apropriação, fragmentação e ajuste espacial, na última seção buscou-se analisar como os empreendimentos Jardins, do tipo CHF, fragmenta, privatiza e hierarquiza o solo

metropolitano, como também estimar os impactos dos Condomínios Horizontais Jardins nas relações socioespaciais no município de Senador Canedo e na RMG.

3.3 O jeito Jardins de viver: a autosegregação na RMG

O principal *slogan* utilizado pela FGR para divulgação do seu produto imobiliário é “O jeito Jardins de viver”, que, portanto, refere-se ao modo de vida nos condomínios incorporados pela empresa como sendo diferente das demais áreas da cidade. Conseqüentemente, o valor de uso distinto das parcelas de lotes dos Condomínios Jardins reflete sobre o valor de troca.

Entre as particularidades destacadas como justificativas da valorização dessas parcelas do solo urbano, estão a segurança, lazer, áreas naturais e localização privilegiada, que permite um isolamento social de externalidades, como trânsito e violência, mesmo ainda tendo um acesso facilitado as centralidades da cidade, por meio de vias duplicadas e iluminadas.

Essa autosegregação não é algo recente, nem mesmo algo exclusivo do Brasil. D’Ottaviano (2008) menciona que os primeiros subúrbios ocupados por classes com maior poder aquisitivo surgem ainda no XVIII, na Inglaterra, para uma burguesia que pretendia se distanciar das habitações operárias, dos barulhos e da poluição, mas ainda com fácil acesso por carruagens privadas, em novas áreas de baixo valor de mercado para que realizassem investimentos, com a valorização das terras.

A autora também evidencia que esse modelo de moradia chega aos Estados Unidos no início do século XX, com uso de propagandas que os colocavam como o ideal norte-americano de habitação, desencadeando a disseminação das moradias no subúrbio valorizado, que também passam a ser ocupadas por classes médias operárias (D’OTTAVIANO, 2008).

Logo, surgiu uma contrariedade em relação a pretensão desse tipo de habitação. Se no início, ainda no século XVIII, esse estilo de moradia esteve ligado a autosegregação, a ocupação acessível de pessoas com menor poder aquisitivo rompia com o seu principal objetivo, o que poderia influenciar no valor de uso dos imóveis e, conseqüentemente, na sua menor sua valorização, pois não cumpriria mais com o seu diferencial.

Por isso, segundo D’Ottaviano (2008) foram criados mecanismos para controlar o ingresso nesses espaços urbanos, mantendo a sua característica de segregação, com a criação de Associações de Moradores Norte-Americanas, regulamentando a ocupação e

o cercamento dos bairros, sendo esses os primeiros exemplos de parcelamentos com restrição de uso, sendo aqui denominado como CHF, que se espalham por outras regiões, como na América do Sul, a partir da década de 1980.

Dos aspectos até aqui apresentados a partir desse histórico do surgimento dos CHF realizado por D'Ottaviano (2008), é possível realizar relações com os imóveis incorporados na área em estudo, como a desconcentração do centro urbano, com ocupação de regiões periféricas e preservadas, mas que apresentam uma ligação direta com a vida urbana e a cidade, por esse motivo a importância de uma localização privilegiada, com infraestrutura que permita o acesso dos moradores à equipamentos urbanos e a área central.

Para Gottdiener (1997, p. 14), esse modelo de suburbanização estabelecido pelas forças sistêmicas objetiva o aumento das relações capitalistas, que tem feito com que a população seja “distribuída e organizada em áreas regionais em permanente expansão, que são amorfas na forma, maciças no escopo e hierárquicas em sua escala de organização social”. Desta maneira, estruturou-se verdadeiros oásis nos espaços urbanos, para aplicação de capitais e moradores com renda, dispostos a pagar para viver nesses espaços exclusivos, conforme descrito na publicidade do Jardins Bolonha (Figura 15).

Figura 15 - Descrição do Jardins Bolonha



Fonte: FGR Incorporações (2021)

Como destacado anteriormente, um dos principais atributos mencionados para valorização desse tipo de empreendimento é a questão da segurança, promovida por meio

dos muros, portaria com guardas privados, cercas elétricas, câmeras e outros equipamentos, marcando uma paisagem bem específica, como verificado no exterior do Jardins Bolonha (Figura 16). Porém, com o caso do surgimento dos CHF nos Estados Unidos, é possível constatar que a consolidação desse modelo de habitação cercada não esteve relacionada prioritariamente a insegurança, mas, sim, com o propósito de garantir a ocupação de classes homogêneas e a valorização desses imóveis restritos.

Figura 16 - Mosaico das paisagens externas do Jardins Bolonha



Fonte: O autor (2021)

A respeito do modo de vida dos CHF, Bauman (2007, p. 81) considera que:

Qualquer um que tenha condição adquire uma residência num “condomínio”, planejado para ser uma habitação isolada, fisicamente dentro da cidade, mas social e espiritualmente fora dela. “As comunidades fechadas são criadas para serem mundos separados. Seus anúncios propõem um ‘modo de vida’ que representaria uma alternativa à qualidade de vida oferecida pela cidade e pelo seu espaço público deteriorado.” O traço mais proeminente do condomínio é seu “isolamento e distância da cidade ... Isolamento significa a separação daqueles considerados socialmente inferiores” e, como insistem os construtores e agentes imobiliários, “o fato-chave para garantir isso é a segurança. Isso quer dizer cercas e muros ao redor do condomínio, guardas de serviço 24 horas por dia controlando as entradas e um conjunto de instalações e serviços ... para manter os outros do lado de fora”.

Portanto, a busca por essa segurança que é evidenciada como um dos principais diferenciais dos CHF em relação aos demais imóveis da cidade seria alcançada pela homogeneidade do ambiente (com moradores com altas rendas) e o isolamento territorial da população segregada (excluída economicamente desses espaços).

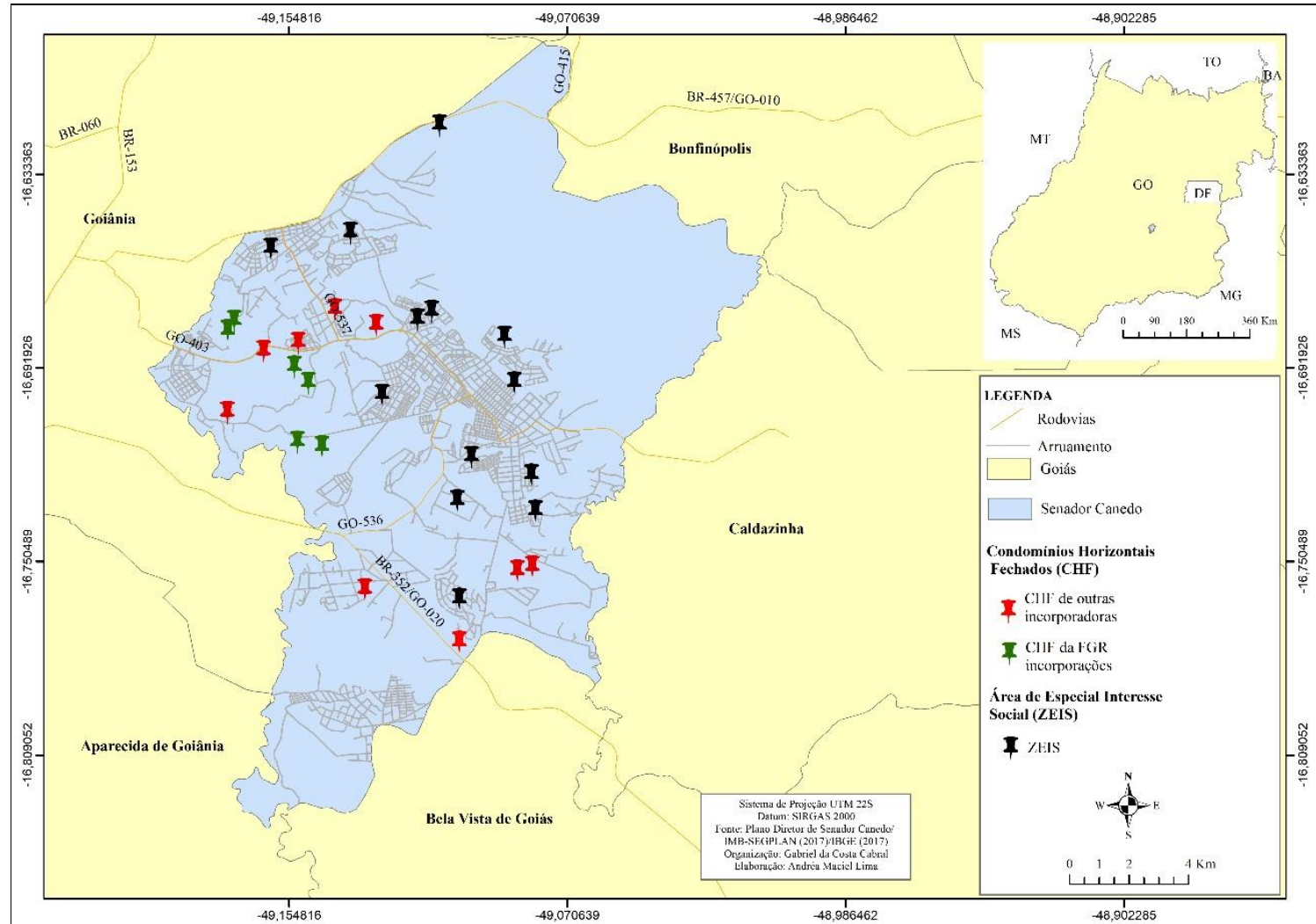
Observa-se que esses oásis de qualidade de vida não são para todos da cidade, por isso Maricato (2015, p. 18) contesta perspectivas que defendem o avanço desses empreendimentos nos espaços urbanos como sinônimo de desenvolvimento. A autora aponta que “Estamos cansados de ver prefeitos e as próprias lideranças empresariais

acharem que valorização imobiliária é progresso! Não é não gente! Valorização imobiliária é uma forma de empobrecimento da cidade porque é somente para alguns”.

Esses espaços de autosegregação formados pelos CHF possuem um custo para serem ocupados, que vai além do que foi pago pela posse e os impostos territoriais urbanos do município, pois também inclui a taxa de condomínio, utilizada para investimentos e manutenção dos espaços e serviços privativos. No endereço eletrônico da FGR Incorporações (2021) é mencionado que a média do valor de condomínio nos Jardins é de R\$ 1,25 por m², levando em consideração que os lotes dos condomínios em Senador Canedo têm em média o tamanho de 404 m², a taxa média de condomínio por lote estaria próxima de R\$ 505,00, o que torna essas parcelas do solo urbano ainda mais seletivas.

Consequentemente, nota-se o esfacelamento da função social e do uso socialmente justo como estabelecido pelo próprio Plano Diretor de Senador Canedo (2020). Como reflexo disso, em uma comparação entre os CHF e as Áreas de Especial Interesse Social (ZEIS), definidas pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, de 2020, observa-se uma lógica espacial distinta entre essas áreas no espaço urbano canedense, conforme ilustrado na Figura 17.

Figura 17 - Localização dos Condomínios Horizontais Fechados e das Áreas de Especial Interesse Social do município de Senador Canedo (2021)



Nota: A localização das ZEIS foi realizada de acordo com o mapeamento do Plano Diretor de Senador Canedo (2020)

As ZEIS representadas no mapa são áreas definidas pela Lei Complementar n° 2.313, como de ocupação irregular, regularização fundiária ou destinadas a novas habitações de interesse social (SENADOR CANEDO, 2020). Portanto são áreas que estão ou devem ser apropriadas, preferencialmente, pela população com menor poder aquisitivo. Essas áreas se localizam mais ao leste e em grande parte distantes das GO-020 e GO-403.

Por outro lado, os CHF estão em maioria na porção oeste de Senador Canedo, próximos da divisa territorial e das rodovias que dão acesso a Capital. Para ilustrar, a região da GO-403 apresenta a maior concentração desses empreendimentos no município, com 73% do total de condomínios.

Como resultado do processo de metropolização, a Capital goiana centraliza as ofertas de empregos, comércio e prestadoras de serviço, o que influencia no dinamismo dos municípios da RMG, pois os padrões desiguais desses elementos desencadeiam movimentos pendulares, valorização das terras e diferenças na arrecadação fiscal. Para Harvey (1980), à acessibilidade a esses elementos é obtida por um preço, que estabelecem barreiras sociais.

A movimentação econômica promovida na região oeste de Senador Canedo pela incorporação desses CHF pode ser analisada, por exemplo, no aumento do recolhimento de impostos, geração de empregos na construção civil e no seu funcionamento. Contudo, com o monopólio de terras a valorização é restrita a poucos, os cidadãos de baixa renda tendem, cada vez mais, residir em subúrbios marginalizados de infraestrutura pública e de ligações com as áreas centrais.

Como descrito na seção 3.1, no atual Plano Diretor de Senador Canedo foi estabelecido instrumentos para reduzir o ônus público com novos parcelamentos do solo urbano, como a exigência da abertura de vias, a pavimentação, a iluminação e o saneamento, que reduzem os gastos públicos e agregam valor a esses empreendimentos, mas não trata do ônus social provocado por eles.

Segundo Maricato (2015), existe uma luta surda pelas localizações na cidade e pelo fundo público, e como ilustrado na Figura 17 e com as discussões realizadas, percebe-se que os atores imobiliários têm conseguido êxito nessa luta, permitindo com que os interesses de mercantilização do solo possam sobrepor ao seu valor de uso social.

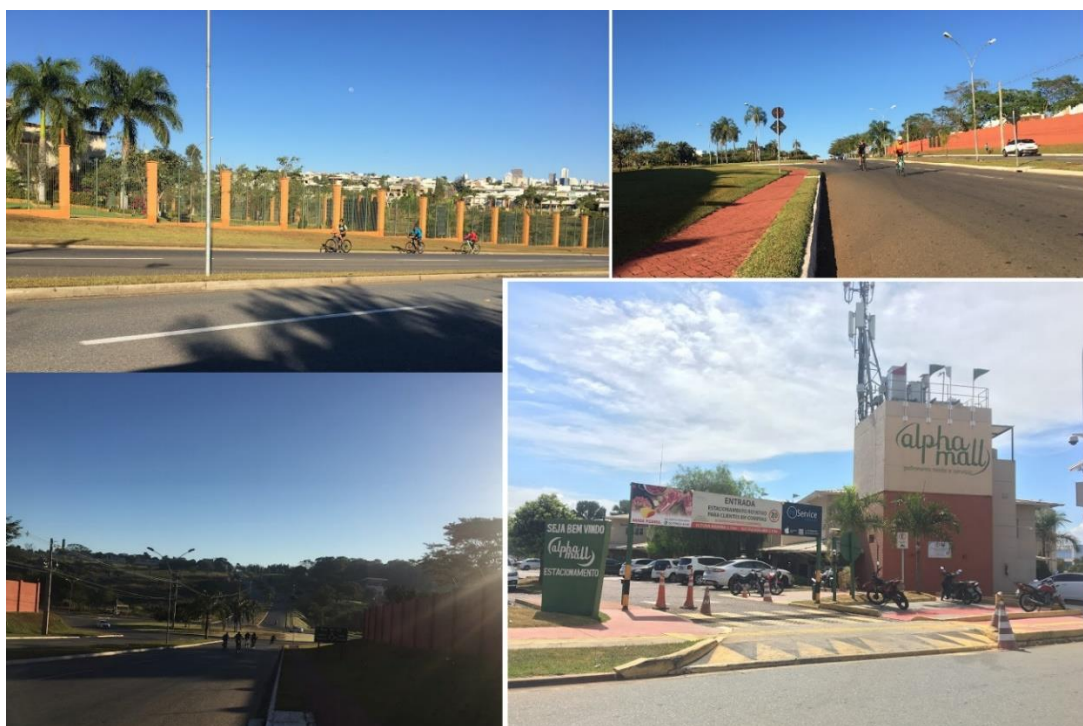
Dessa maneira, aqueles que habitam os espaços de autoss segregação possuem parques, segurança privada e automóveis para acessar centralidades que se encontram próximas, devido a localização privilegiada. Enquanto isso, a população com menos

recurso financeiro para poder pagar por melhores localizações na cidade, residem em áreas mais periféricas com baixa infraestrutura pública. Logo, além das áreas interiores dos CHF, também estão segregados do resto cidade.

São formadas verdadeiras bolhas de convivência social entre os moradores dos CHF, que além dos espaços comuns de lazer e esportes dos condomínios, a ocupação de habitações do mesmo uso faz com que as vias em seu entorno tenham pequeno fluxo de automóveis, sendo utilizado principalmente para mobilidade entre esses condomínios. Em uma visita de campo realizada em um sábado de manhã (22/05/2021), foi observado que os moradores desses espaços exclusivos marcavam pontos de encontros para que realizassem pedaladas pela região (Figura 18).

Ademais, em alguns casos, frações das áreas parceladas para esses empreendimentos são destinadas para uso comercial, objetivando atender parte da demanda dos moradores, como o Alpha Mall (Figura 18), localizado na entrada dos Condomínios Alphaville, que apresenta restaurantes, verdurão, padaria, farmácias, pet shop, salão de beleza e outros serviços. Esses espaços não são murados, mas acabam por também apresentar certa segregação, tanto pelo valor dos produtos e serviços, quanto pela localização, pois estão cercados de CHF, tendo pequena relação com os demais bairros da cidade.

Figura 18 - Mosaico de espaços externos de convivência entre os habitantes dos CHF próximos da GO-020 (2021)



Fonte: o autor (2021)

Através das observações dos trabalhos de campo e dos materiais de divulgações dos CHF, reparou-se a continuidade e até a intensificação da oferta de novos espaços comerciais e de prestação de serviços para atender essa população autosssegurada. O Condomínio Plateau D'or chama atenção com seu "Hub Humano", que contará com condomínio empresarial, mercado, escolas, hospital, hotel, espaço cultural e outros serviços. Também conta com o monumento da generosidade em sua entrada, que parece destoar da realidade socioespacial da cidade.

Outro aspecto interessante é que as diferenciações socioespaciais não ficam reduzidas entre os lados de dentro e fora dos muros dos CHF, pois também são verificados entre esses condomínios, em conformidade com a localização, o tamanho das glebas de lotes e os elementos incorporados.

Em relação a localização, na seção 3.2, foi realizado um comparativo entre os Condomínios Jardins da GO-020 e da GO-403, que demonstrava uma diferença de 47% no preço do m², onde a região da GO-020 é a mais valorizada. Nessa mesma área, os condomínios incorporados pela empresa possuem um tamanho entre 250 e 558 m², já o Plateau D'or possui lotes de 528 a 1.481m².

Na incorporação, observou-se diferentes estratégias para incorporar valor aos empreendimentos, como verificado novamente no Plateau D'or, que evidencia o sistema de segurança israelense que será adotado no condomínio e o fato do projeto urbanístico ter sido assinado por uma conceituada empresa inglesa, a Broadway Malyan. No endereço eletrônico de divulgação desse CHF é descrito que:

Um imóvel para ser considerado de alto padrão, precisa ter como uma das principais características estar localizado em uma região nobre. Geralmente, nessas áreas se concentram empreendimentos de alto nível, seguindo um padrão estético de sofisticação e qualidade na infraestrutura, atraindo um público seletivo para residir no local (GRUPO TOCTAO, 2021).

Em vista disso, as distinções entre os CHF resultam em maior ou menor segregação, que é definido por eles como seletividade. Ao conferir os preços do m² de três condomínios que estejam na mesma situação, isto é, em obras, nota-se as diferenças entre os preços e, conseqüentemente, do público dessas moradias (Tabela 4).

Tabela 4 – Preço do m² dos CHF na divisa entre Goiânia e Senador Canedo - 2021

CONDOMÍNIO	LOCALIZAÇÃO	PREÇO DO M ²	MENOR MEDIDA DOS LOTES	VALOR DO LOTE
Plateau D'or	Goiânia – acesso pela GO-020	R\$ 1.500,00	528 m ²	R\$ 792.000,00
Jardins França	Goiânia – acesso pela GO-020	R\$ 1.500,00	405 m ²	R\$ 607.500,00
Jardins Capri	Senador Canedo – acesso pela GO-403	R\$ 750,00	250 m ²	R\$ 187.500,00

Organização: o autor (2021)

Nota: Os dados foram obtidos através das visitas aos stands de venda dos empreendimentos em junho de 2021.

Com base na consulta dos preços dos CHF na região limítrofe de Goiânia e Senador Canedo, constatou-se que os condomínios com acesso pela GO-020 possuem um preço médio por m² superior, o dobro do que foi verificado na GO-403, além do impacto da delimitação do tamanho dos lotes na restrição a esses espaços (Tabela 04). O Jardins França e o Plateau D'or apresentam o mesmo preço por m², porém a distinção entre as medidas mínimas dos lotes faz com que os valores finais tenham uma diferença de R\$ 184.500,00 mil reais, aumentando a seletividade financeira de seus moradores.

As inversões espaciais promovidas pela incorporação de condomínios de autoss segregação possibilitam uma valorização do solo urbano, o que desencadeia ganhos em valor de troca para os atores imobiliários. No entanto, as mesmas características que permitem essa manipulação dos valores, também restringem a continuidade e expansão desses empreendimentos.

Com essas questões e as análises realizadas no decorrer da pesquisa, levanta-se a hipótese de que a FGR Incorporações tem estruturado estratégias para atender a classe média e possibilitar a continuidade das suas atividades, com novas áreas para serem incorporadas, para um público que também quer o estilo de vida da autoss segregação, que procuram ser incluídos nesses espaços e na convivência social *locus*, que até então tinham ocupações mais restritas economicamente.

Entre essas estratégias se destaca a incorporação de CHF em regiões cada vez mais periféricas, com recente apropriação pelos atores imobiliários para inversão de uso do solo, de estoques rurais para parcelamentos urbanos fechados, como é o caso das terras próximas da GO-403. Essa condição permite que esses lotes tenham o preço do m² mais barato, mas mantendo o *status* como espaços seletivos e com ligações a áreas mais consolidadas com esse tipo de habitação e a centralidades da cidade.

Outro elemento importante é que a expansão dos CHF demanda com que os atores imobiliários elaborem mecanismos para facilitar a comercialização desses empreendimentos de alto valor de troca para uma classe com menor poder aquisitivo. Nesse sentido, a FGR Incorporações tem divulgado meios para aumentar a “acessibilidade” a esses imóveis, como o financiamento da construção das Casas Jardins pela própria empresa em até 35 anos, que também pode ter o valor do lote acrescido no financiamento.

As Casas Jardins e o financiamento a longo prazo com a própria empresa facilitam a aquisição e reduz o tempo para habitarem, pois para os consumidores com menor poder econômico, a ocupação do imóvel mais breve é relevante por reduzir possíveis gastos com aluguéis, possibilitar a venda de um outro imóvel que esteja sendo ocupado, entre outras situações.

Entretanto parte desses compradores não conseguem ou decidem não continuar com o imóvel. Nesse sentido, nas regiões com a incorporação de novos CHF, é comum verificar na paisagem a presença de faixas com a oferta de ágios, relacionados a desistência de financiamentos desses imóveis (Figura 19), que além da entrada a partir de 5% do valor do imóvel, inclui uma parcela única ao receber a chave, os balões anuais e as parcelas mensais.

Figura 19 - Mosaico com ofertas de ágios dos Condomínios Jardins



Fonte: O autor (2021)

Em tal caso, a idealização de viver em um Jardins - de se autossegregar das externalidades das áreas centrais da cidade, como o trânsito, barulho e violência, residindo em regiões nobres, em um convívio social com pessoas de alta renda - torna-se o oposto, estando segregados desses espaços.

Enfim, o ajuste espacial promovido através do solo urbano para atenuar o excesso de acúmulo de capital, garantindo a sua circulação e valorização como descrito por Harvey (2018), tende ao espraiamento das cidades. Nesse processo, as redes de crescimento (GOTTDIENER, 1997) de forma articulada estabelecem padrões de uso distintos no espaço urbano.

Na parcela do mercado imobiliário envolvida com os CHF em seus processos de apropriar, converter, fragmentar e hierarquizar o solo, a valorização e os elementos incorporados ficam restritos para uma pequena parcela da sociedade, enquanto a maioria colhe o empobrecimento da vida urbana, sendo excluídas desses espaços, pois a reprodução expandida do capital sobressai sobre a função social e do uso socialmente justo da cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A produção do espaço urbano é um tema bastante discutido, pois possibilita uma variedade de pesquisas, em diferentes abordagens metodológicas, objetivos, escalas e seguimentos. Esta se concentrou em realizar uma reflexão sobre a prática socioespacial, em que os atores que reproduzem o solo enquanto valor de troca, objetivam a obtenção de renda por meio do estabelecimento das relações sociais que estruturam o mercado imobiliário.

Nesse sentido, evidenciou-se as articulações entre os atores imobiliários para formação dos arranjos espaciais urbanos, que apropriam do solo por meio da renda sobre a terra e orientam a sua forma de uso. Essas “redes de crescimento” (GOOTDIENER, 1997) dão base ao processo de metropolização, em que a concentração de capital excedente faz com que as cidades assumam uma fisionomia expansível e hierarquizada.

Constatou-se que a atuação dos atores imobiliários desencadeou impactos incisivos na organização do solo urbano na porção oeste de Senador Canedo. Ainda na década de 1970, enquanto era distrito de Goiânia, o Decreto Estadual nº 4.526 impôs instrumentos que limitaram novos parcelamentos na Capital, o que resultou em uma corrida imobiliária para novos loteamentos nos municípios vizinhos para atender à crescente demanda por habitação dos migrantes de baixa renda, que não conseguiam adquirir lotes próximos da região central da metrópole goiana.

Como destacou-se, a localização privilegiada pelas obras públicas é um elemento central do funcionamento do mercado imobiliário em Senador Canedo, devido a particularidade do solo urbano enquanto mercadoria imóvel. Dessa forma, o eixo de valorização e expansão imobiliária na região sudeste de Goiânia, com condomínios horizontais e verticais destinados a uma população de alto poder aquisitivo e a oferta de equipamentos públicos e privados, como rodovias duplicadas, parques, centro de eventos e shoppings próximos da divisa com Senador Canedo, fizeram com que a região limítrofe do município com a Capital despertasse interesse dos atores imobiliários para a incorporação de CHF, iniciada em 2007.

A pesquisa permitiu constatar a expansão desse tipo de empreendimento em Senador Canedo, que no caso da FGR, passou a ser o 2º município com o maior número de condomínios da incorporadora na RMG e no Brasil. Além da localização privilegiada em relação aos demais municípios da região metropolitana, por fazer divisas com uma região valorizada de Goiânia, os estudos demonstraram a tendência dos CHF de serem incorporados

em áreas rurais, que são apropriadas e convertidas em terras urbanas, permitindo, assim, o seu parcelamento.

A incorporação dos CHF em áreas cada vez mais periféricas da RMG se deve a disponibilidade de estoques de terras para serem incorporados aos interesses dos atores imobiliários e ao valor relativamente mais barato dessas terras, o que possibilita maior valorização. Para isso, torna-se fundamental a articulação conjunta Estado-setor imobiliário, para que a regulamentação do espaço urbano permita os interesses de expansão do capital excedente no solo urbano e para que os atores imobiliários possam usar e apropriar da infraestrutura pública, promovendo a mais-valia espacial.

Nessa perspectiva, no mapeamento realizado na região limítrofe entre Goiânia e Senador Canedo, verificou-se a concentração dos CHF nas proximidades das rodovias GO-020 e GO-403 que são duplicadas e iluminadas, o que permite aos automóveis particulares um rápido deslocamento em direção a Capital, onde se centraliza a maior oferta de empregos, comércio e prestação de serviços.

Ademais, as incorporadoras fazem uso de diferentes argumentos para incentivar o consumo desses espaços, como a segurança promovida pelos muros, guardas privados, equipamentos de segurança, mobilidade ligada aos automóveis, a qualidade de vida com os espaços de lazer privados, o contato com a natureza e a vida em uma comunidade harmônica, da mesma classe econômica. Seria este o “Jeito Jardins de Viver”, em que os moradores estariam autossegregados dos problemas urbanos das áreas centrais da cidade.

A FGR Incorporações tem expandido suas atividades no município, com 6 Condomínios Jardins em obras ou entregues, o que totalizam uma área total de 2.923.223 milhões m² que foi convertida em áreas urbanas e parcelada em 3.795 mil lotes. Todavia, entre os CHF da mesma empresa, localizados em Senador Canedo e Goiânia, reparou-se que os condomínios em solo canedense apresentam em média o preço do m² inferior em 47%, possuindo lotes menores e mais distantes da região sudeste da Capital.

Por meio do estudo de caso realizado, entendemos que esse avanço da incorporação dos CHF, especificamente dos Condomínios Jardins em Senador Canedo, está relacionado aos aspectos já tratados, como a localização do município em relação a Goiânia, da regulamentação urbana e dos estoques de terras rurais, como também aos interesses dos atores imobiliários de manter o circuito econômico que absorve e valoriza capitais através do solo urbano. Nesse sentido, com o monopólio sobre a terra e a articulação entre as forças sistêmicas, novas áreas periféricas são apropriadas e incorporadas, possibilitando a manipulação do valor de uso e de troca para maior valorização.

Contudo essa valorização acelerada também limita a expansão desse seguimento do mercado imobiliário, pois o elevado valor de troca faz com que esses espaços tenham um público mais seletivo. Com isso, observa-se que a FGR Incorporações tem empregado estratégias que permitam com que os consumidores com menor poder econômico possam adquirir imóveis em CHF e, assim, dar continuidade as inversões espaciais.

Entre essas estratégias, destacam-se: 1) a incorporação de CHF em áreas periféricas, com a conversão de terras rurais (hectare) em urbanas (metro quadrado); 2) a apropriação da mais-valia espacial promovida por outros atores, principalmente pelo Estado; 3) redução da metragem dos lotes; e 4) mais recentemente, em 2020, o lançamento do projeto Casas Jardins, que são construídas pela incorporadora e podem ser financiadas em conjunto com o valor do lote, através da liberação de crédito próprio com a FGR, em até 35 anos.

Ao contrário do que é propagandeado, de que a incorporação dos CHF proporciona maior desenvolvimento para região, entende-se que da mesma forma como esses espaços segregam a população com menor poder aquisitivo, essa mesma parcela da sociedade também é excluída dos sobrelucros promovidos pela crescente articulação dos atores imobiliários. Outro aspecto é que mesmo esses condomínios gerando maior arrecadação fiscal ao município, os seus habitantes tendem a ter maior vinculação com o espaço urbano de Goiânia, como destacado pelos materiais de divulgação dos empreendimentos.

Em síntese, como apontado por Harvey (2018, p. 172), o modo de produção capitalista necessita de “expansão perpétua, o que implica a passagem de uma infinidade cíclica virtuosa para uma espiral de acumulação infundável” para evitar o antivalor, promovendo ajustes espaciais através da articulação dos atores imobiliários. Logo, como resultado dessa “loucura da razão econômica” na produção do espaço urbano, ocorre o empobrecimento do uso socialmente justo da cidade, pois para a sua valorização fomentam o monopólio dos estoques de terras para o uso especulativo, o espraiamento e a hierarquização do solo.

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

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

BAUMAN, Z. **Tempos líquidos**. Tradução de Calos Alberto Medeiros. Rio de Janeiro: Zahar, 2007.

BORGES, E. de M. **Habitação e MetrÓpole**: transformações recentes na dinâmica urbana de Goiânia. 2017. 374 f. Tese (Doutorado) – Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Geografia, Instituto de estudos Socioambientais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2017.

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. Lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2001. Estatuto da Cidade. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 21 dez. 1964.

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

BRASIL. Medida Provisória n. 996, de 25 de agosto de 2020. Institui o Programa Casa Verde e Amarela. Poder Executivo, **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 25 de ago. 2020.

BRITO, L. C. **A expansão urbana de Goiânia e instrumentos de gestão: um enfoque sobre a região sudeste.** 2015. 161 f. Dissertação (Mestrado em Projeto e Cidade) - Faculdade de Artes Visuais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2015.

BRITO, L. C.; BARREIRA, C. C. M.; KNEIB, E. C. Produção e reprodução do espaço urbano na Região Metropolitana de Goiânia: dispersão urbana e o vetor de expansão à sudeste. *In*: SENA, C; CASTILHO, D; FREITAS, J; SOUZA, L. (Org). **Dinâmicas territoriais e políticas sociais no Brasil contemporâneo: I Simpósio integrado de estudos territoriais.** Goiânia: Kelps, 2018. p. 292-295.

BRITO, R. F. de A.; DEUS, J. B. A interferência da Gestão Municipal na Produção do Espaço Urbano. **Boletim Goiano de Geografia:** Universidade Federal de Goiás, Goiânia, v. 29, n. 1., p. 107-120, 2009.

CAPEL, H. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografía,** Barcelona, v. 8, p. 19-56, 1974.

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.

CASTELLS, M. **Problemas de investigação em Sociologia Urbana.** 2. ed. Lisboa: Editorial Presença; Brasil: Martins Fontes, 1979.

CASTILHO, D. **Modernização territorial e redes técnicas em Goiás.** 2014. 221 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pesquisa e Pós-graduação em Geografia do Instituto de estudos Socioambientais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2014.

CLARK, D. **Introdução à Geografia Urbana.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1991.

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.

CREA. Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás. **Construtoras e Incorporadoras da RMG cadastradas no Conselho.** Goiânia, 2020.

D'OTTAVIANO, M. C. L. **Condomínios fechados na região metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre?.** 2008. 298 f. Tese (Doutorado

em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

ELMO. Elmo Engenharia e Incorporações. **Barra da Tijuca**. 2020. Disponível em: <http://www.elmoengenharia.com.br/imoveis/prontos/barra-da-tijuca>. Acesso em: 09 jul. 2020.

FGR INCORPORAÇÕES S. A. **Arquivo imóveis**. 2021. Disponível em: <https://www.fgr.com.br/imoveis/>. Acesso em: 10 maio 2021.

FGR INCORPORAÇÕES S. A. **Demonstrações financeiras**. 2019. Disponível em: <https://www.fgr.com.br/uploads/demonstrativos/00-fgr-urbanismo-sa-relatorio-auditoria-31-12-2019.pdf>. Acesso em: 02 jun. 2021.

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.

FJP. FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional municipal no Brasil – 2010**. Belo Horizonte: Centro de Estatística e Informações, 2013.

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.

G1. Globo Notícias. **Senador Canedo: FGR segue expandindo o Jeito Jardins de Viver**. 2019. Disponível em: <https://g1.globo.com/go/goias/especial-publicitario/fgr/roteiro-completo-condominios-horizontais-de-goiania/noticia/2019/02/28/senador-canedo-fgr-segue-expandindo-o-jeito-jardins-de-viver.ghtml>. Acesso em: 16 mar. 2021.

GOIÂNIA. Prefeitura de Goiânia. **Capital verde do Brasil**. 2020. Disponível em: <https://www.google.com/search?q=capital+verde+do+Brasil&oq=capital+verde+do+Brasil&aqs=chrome..69i57.449j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>. Acesso em: 10 jul. 2020.

GOIÂNIA. Prefeitura de Goiânia. Decreto n.º 3.382, de 13 de abril de 2004. **Diário Oficial do Município**. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/Download/legislacao/diariooficial/2004/do_20040413_000003382.pdf. Acesso em: 19 jan. 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.

GOIÁS. Agência Goiana de Habitação. **Plano Estadual de Habitação de Interesse Social**. 2014. Disponível em: <https://www.agehab.go.gov.br/planejamento/plano-estadual-de-habitacao-e-interesse-social.html>. Acesso em: 13 dez. 2020.

GOIÁS. Gabinete Civil da Governadoria. Lei complementar n.º 27, de 30 de dezembro de 1999. **Diário Oficial do Estado de Goiás**, Goiânia, 30 dez. 1999.

GOIÁS. Gabinete Civil da Governadoria. Lei nº 8.956, de 27 de novembro de 1980. **Diário Oficial do Estado de Goiás**, Goiânia, 03 dez. 1980.

GOIÁS. **Inaugurada duplicação de trecho da GO-403**. 2015. Disponível em: <https://www.goias.gov.br/servico/88660-inaugurada-duplicacao-de-trecho-da-go-403.html>. Acesso em: 28 maio 2021.

GOIÁS. Instituto Mauro Borges. **Anuário Estatístico do Estado de Goiás**, Goiânia, v. 1. 1980. Disponível em: <https://www.imb.go.gov.br/files/docs/publicacoes/anuario-estatistico/anuario80-vol1.pdf>. Acesso em: 13 dez. 2020.

GOMES, P. C. da C. Um lugar para a Geografia: contra o simples, o banal e o doutrinário. In: MENDONÇA, F. *et al.* **Espaço e Tempo**: complexidade e desafios do pensar e do fazer geográfico. Curitiba: Ademadan, 2009. p. 13-30.

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

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

HARVEY, D. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 1993.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Anuário Estatístico**: 1908; 1950; 1970; 1980. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/biblioteca-catalogo?id=720&view=detalhes>. Acesso em: 10 jun. 2020.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo - 2010**. Disponível em: <http://censo2010.ibge.gov.br/resultados.html>. Acesso em: 12 março 2018.

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.

IPEA. **Desafios contemporâneos na gestão das regiões metropolitanas**. Comunicado nº 116, Brasília, IPEA, 2011.

LEFEBVRE, H. **A vida cotidiana no mundo moderno**. São Paulo: Ática, 1991.

LEFEBVRE, Henri. **La production de l'espace**. Paris: Anthropos, 1974.

LIMA, Adjael Maracajá de. **Condomínios horizontais fechados e o uso do solo urbano em Campina Grande-PB (2000-2017)**. 2018. 119 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2018.

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

MARICATO, E. Metrôpoles desgovernadas. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 25, p. 7-22, 2011.

MARICATO, E. Para entender a crise urbana. **Cadernos do núcleo de análises urbanas**, São Paulo, v. 8, p. 9-16, 2015.

MARTINS, J. S. **Exclusão social e a nova desigualdade**. São Paulo: Paulus, 1997.

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

MARX, Karl. **O Capital**: crítica da economia política. v. III, Tomo II. São Paulo: Nova Cultura, 1986.

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.

MENDONÇA, M. R. **A urdidura espacial do capital e do trabalho no Cerrado do Sudeste Goiano**. 2004. 458 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciência e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

MORAES, A. C. R.; COSTA, W. M. **A valorização do espaço**. São Paulo: Hucitec, 1987.

MORAES, L. R. **Retrospectiva Histórica de Senador Canedo**: das origens à emancipação política. Senador Canedo: 2000. Mimeografado.

MOYSÉS, A. **Goiânia**: metrópole não planejada. Goiânia: Editora UCG, 2004.

MP-GO. Ministério Público do Estado de Goiás. **Desabastecimento**: MP recomenda que prefeito de Senador Canedo não aprove novos loteamentos. 2016. Disponível em: <http://www.mpggo.mp.br/portal/noticia/desabastecimento-mp-recomenda-que-prefeito-de-senador-canedo-nao-aprove-novos-loteamentos#.YOOYs-hKjIV>. Acesso em: 28 maio 2021.

MP-GO. Ministério Público do Estado de Goiás. **MP exige suspensão de novos parcelamentos urbanos em Senador Canedo até revisão do Plano Diretor**. 2018. Disponível em: <http://www.mpggo.mp.br/portal/noticia/mp-exige-suspensao-de-novos-parcelamentos-urbanos-em-senador-canedo-ate-revisao-do-plano-diretor#.YOOas-hKjIX>. Acesso em: 28 maio 2021.

PROVENDA IMOBILIÁRIA. **Crescimento e potencial imobiliário da Grande Goiânia**. 2020. Disponível em: <https://blog.provenda.com.br/potencial-imobiliario-goiania/>. Acesso em: 09 jul. 2020.

REIS, J. C. dos; SELOW, M. L. C. Programa “Minha Casa Minha Vida”. **Vitrine Prod. Acad.**, Curitiba, v. 4, n. 2, p. 89-157, 2016.

RIBEIRO, L. C. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996.

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

SANTOS, B. S. O Estado, o direito e a questão urbana. **Revista crítica de ciências sociais**, Coimbra, n. 9, v. 9, 1982.

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

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

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

SENADOR CANEDO. Dispõe sobre aprovação do parcelamento na modalidade fechado denominado Condomínio Vinhas e dá outras providências. **Decreto n. 252, de 1º de fevereiro de 2020**, Senador Canedo, 2019.

SENADOR CANEDO. Plano Diretor Democrático de Senador Canedo. **Lei n. 2.312, de 06 de fevereiro de 2020**. Senador Canedo, 2020.

SOLARES LAGUNA. **Divulgação do Condomínio Solares Laguna**. Disponível em: <https://www.solarislaguna.com.br/>. Acesso em: 27 maio, 2021.

SOUSA, G. V. **Condomínios horizontais fechados e fragilidade das normas urbanísticas na região metropolitana de Goiânia**. 2019. 104 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2019.

SOUZA, M. L. de. **Urbanização e desenvolvimento no Brasil atual**. São Paulo: Ática, 1996.

SOUZA, M. L. de. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

TOCTAO. Grupo Toctao. **Por que investir em um imóvel de alto padrão em Goiânia**. 2021. Disponível em: <https://plateaudor.com.br/por-que-investir-em-imoveis-de-alto-padrao-em-goiania/>. Acesso em: 27 maio 2021.

VALOR. Valor Investe/imóveis. **Investimento em imóvel rendeu 15,3% ao ano na última década, conclui Abrainc**. 2020. Disponível em:

<https://valorinveste.globo.com/produtos/imoveis/noticia/2020/07/15/investimento-em-imovel-rendeu-153percent-ao-ano-na-ultima-decada-conclui-abrainc.ghtml>. Acesso em: 09 jul. 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.

VINHAS FLAMBOYANT. **Divulgação do Condomínio Vinhas Flamboyant**. Disponível em: <https://ebm.com.br/vinhasflamboyant/>. Acesso em: 27 maio 2021.

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.

YIN, Robert K. **Estudo de caso**: planejamento e métodos. 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2001.

ANEXO A - Histórico de valorização dos Condomínios Jardins

HISTÓRICO DE VALORIZAÇÃO

PRODUTO	VALOR DE LANÇAMENTO	VALOR HOJE	VALORIZAÇÃO \$	VALORIZAÇÃO %
JARDINS VIENA	R\$ 49,90	R\$ 1.100,00	R\$ 1.050,10	2104%
JARDINS FLORENÇA	R\$ 65,00	R\$ 1.100,00	R\$ 1.035,00	1592%
JARDINS MADRI	R\$ 49,00	R\$ 1.100,00	R\$ 1.051,00	2145%
JARDINS MONACO	R\$ 69,10	R\$ 1.100,00	R\$ 1.030,00	1491%
JARDINS LISBOA	R\$ 139,90	R\$ 1.100,00	R\$ 960,10	686%
JARDINS PARIS	R\$ 109,00	R\$ 1.400,00	R\$ 1.291,00	1184%
JARDINS ATENAS	R\$ 109,00	R\$ 1.300,00	R\$ 1.191,00	1093%
JARDINS MILÃO	R\$ 179,90	R\$ 1.300,00	R\$ 1.120,10	623%
JARDINS VERONA	R\$ 180,00	R\$ 1.300,00	R\$ 1.120,00	622%
JARDINS VALENCIA	R\$ 180,00	R\$ 1.300,00	R\$ 1.120,00	622%
JARDINS MUNIQUE	R\$ 440,00	R\$ 2.000,00	R\$ 1.560,00	355%
JARDINS NAPOLES	R\$ 450,00	R\$ 850,00	R\$ 400,00	89%
JARDINS BOLONHA	R\$ 460,00	R\$ 850,00	R\$ 400,00	87%
JARDINS PORTO	R\$ 520,00	R\$ 800,00	R\$ 280,00	54%
JARDINS BARCELONA	R\$ 520,00	R\$ 800,00	R\$ 280,00	54%
JARDINS CAPRI	R\$ 518,00	R\$ 750,00	R\$ 232,00	45%
JARDINS ITALIA	R\$ 1.000,00	R\$ 1.700,00	R\$ 700,00	70%
JARDINS SEVILHA	R\$ 800,00	R\$ 1.100,00	R\$ 300,00	38%
JARDINS PARMA	R\$ 520,00	R\$ 725,00	R\$ 205,00	39%
JARDINS FRANÇA	R\$ 950,00	R\$ 1.500,00	R\$ 550,00	58%

