

**A ESPECULAÇÃO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: atuação dos promotores  
imobiliários no residencial Castelo Branco I em Catalão/GO (2007-2017)**

Lucas Francisco Souza de Lima  
Mestrando pela Universidade Federal de Goiás - Regional Catalão  
[lucasfla.94@hotmail.com](mailto:lucasfla.94@hotmail.com)

Paulo Henrique Kingma Orlando  
Doutorado pela Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho

Magda Valéria da Silva  
Doutorado em Geografia pela Universidade Federal de Uberlândia

**RESUMO:** O desenvolvimento industrial associado ao crescimento econômico em Catalão/GO possibilitou considerável crescimento demográfico ao município, com isso, a demanda por habitações aumentou, inaugurando uma série de loteamentos partir da década de 1970, e fomentando um mercado de habitações gerido por empresas imobiliárias. O objetivo central deste texto é analisar de que forma as empresas imobiliárias têm agido no processo de especulação imobiliária causado pela valorização de imóveis no Residencial Castelo Branco I. Metodologicamente utilizou-se arcabouço teórico da Geografia e pesquisas documentais realizadas junto a Prefeitura Municipal de Catalão. Por fim, este texto aborda as dinâmicas habitacionais neste bairro, moldadas por atores sociais que participam do processo de transformação de moradias em mercadoria.

**Palavras-chave:** Especulação, Atores Sociais, Catalão/GO.

**ABSTRACT:** The industrial development associated with the economic growth in Catalão / GO made possible a considerable demographic growth to the county, with that, the demand for housing grew, inaugurating a series of allotment from the 1970s, and encouraging a housing market managed by real estate companies. The main objective of this text is to analyze how real estate companies have acted in the process of real estate speculation caused by the valuation of real estate in the Residential Castelo Branco I. the methodology was used by the geography structure and documentary research performed together with the town hall of Catalão. Finally, this text approaches the housing dynamics in this neighborhood, shaped by social actors who participate in the process of transforming housing into merchandise.

**Keywords:** Speculation, Social Actors, Catalão/GO.

## **Introdução**

O presente texto faz parte do Trabalho de Conclusão de Curso intitulado: “A Especulação e Valorização imobiliária: Atuação dos Promotores imobiliários e do Estado no Residencial Castelo Branco I, em Catalão/GO (2007-2017)”, defendido em 2017. Cujo objetivo principal é estabelecer uma relação e análise teórica entre os processos de especulação e valorização imobiliárias em Catalão/Goiás, tendo como contexto espacial o Residencial Castelo Branco I e como recorte temporal de 2007-2017.

Em termos de objetivos específicos buscou realizar levantamento teórico-conceitual sobre o fenômeno da especulação imobiliária e valorização fundiária urbana, bem como, levantar dados sobre as configurações socioespaciais presentes no Residencial Castelo Branco I, com o fim de analisar a elevação dos valores imobiliários da área pesquisada.

E termos metodológico o presente texto baseou-se em levantamentos bibliográficos na área de Geografia, Sociologia e Urbanismo. Os conceitos mais usados são de especulação imobiliária, atores sociais e valorização fundiária. A pesquisa documental utilizou-se dados da Prefeitura Municipal de Catalão e de promotores imobiliários com atuação na área de estudo.

O Residencial Castelo Branco I - objeto de análise deste texto - traz reflexos do processo de especulação imobiliária, visto que na última década inaugurara-se uma gama de loteamentos em suas adjacências, cujo crescimento horizontal faz com que o bairro em questão cada se caracterize como eixo de comércio, e possa num futuro tornar um subcentro para os setores adjacentes. O crescimento e densidade urbana deste bairro traz aspectos históricos, pois há três décadas passadas o Residencial Castelo Branco I era o último na delimitação da área urbana de Catalão.

Todavia, o bairro acompanha a lógica de crescimento e ampliação de postos de emprego no espaço de Catalão, cujo processos fazem com que o preço dos imóveis e terrenos aumente consideravelmente em toda a cidade. Este fenômeno resultou em uma crescente especulação imobiliária e valorização fundiária no bairro, culminando em vazios urbanos, porém, destaca-se que mesmo havendo um eixo de comércio em formação, os moradores estão distantes da área central de Catalão, onde concentra os principais estabelecimentos de serviços públicos e privados.

Portanto, essas e outras questões aparecem neste texto e serão abordadas na sequência.

## 1. A questão habitacional, especulação imobiliária e valorização fundiária

Ressalta-se que a questão habitacional faz parte dos elementos fundamentais para a sobrevivência humana. É dentro das moradias (casas) em que as pessoas passam grande parte de seu tempo, consideradas como um local de segurança, para alimentação e conforto. Mesmo que seja fator vital para qualquer sociedade, a questão habitacional e a moradia entram na lógica do mercado capitalista, e ficam restritas aos que tem como pagar por moradia. Ainda, os promotores imobiliários, que dominam o mercado de habitações especulam através da valorização gerada pela estruturação do espaço urbano.

A habitação sendo um bem fundamental para a convivência humana, portanto, ela ultrapassa as diferenças sociais e culturais da sociedade, independente da condição social e/ou cultural o cidadão precisa de um lugar para morar. Portanto, é na moradia que grande parte da vida dos cidadãos se realiza. Como expõe Valença (2003) ela é o alicerce das necessidades básicas humanas, e ainda afirma que:

- É o espaço privilegiado do cotidiano, no qual a maior parte das necessidades humanas são satisfeitas;
- É o local da convivência familiar, com os amigos – ponto de encontro –, onde os indivíduos se alimentam, dormem, descansam, cuidam da saúde e da higiene pessoal, da educação, da recreação, etc.;
- É o espaço da intimidade, da vida privada; É também o espaço privilegiado do consumo de mercadorias. (VALENÇA, 2003, p. 166)

Sobre a questão habitacional, alguns fatores são necessários para que sejam construídas moradias nos espaços urbanos. Como por exemplo, os terrenos devem ser propícios para tal, e também ter condições logísticas para que tenham pleno funcionamento, como: vias de acesso e abastecimento de água, que são funções básicas do Estado. As áreas residenciais que recebem benefícios ou algum tipo de incentivo do Estado e/ou da iniciativa privada tendem a valorizar-se. Porém, é por meio desta valorização, que os proprietários ou empresas imobiliárias tendem a especular e se apropria-se de um processo construído coletivamente.

Cabe frisar que o processo de especulação imobiliária no Brasil não é recente, e advém do período de transição do perfil rural para urbano do país. No início do século XX o crescente aumento demográfico e a modernização do capitalismo fizeram com que grandes proprietários fundiários e empresas estruturassem um mercado imobiliário nas áreas urbanas brasileiras (ABREU, 2001).

Considerando os princípios da especulação imobiliária, que pauta-se na valorização de imóveis, é preciso considerar que esta valorização é ressaltada com a implantação de serviços

## Building the way

públicos ou privados decorrentes do crescimento urbano das cidades. Este processo faz com que proprietários fundiários e promotores imobiliários especulem através do valor de troca dos imóveis, descumprindo as funções sociais das habitações, sendo assim, é necessário pensar possibilidades de reformas urbanas.

A valorização fundiária urbana sistemática que resulta em especulação fundiária e imobiliária tem como característica a utilização da valorização de imóveis frente ao mercado imobiliário, utilizando principalmente da aplicação de recursos públicos em suas proximidades, junto ao crescimento urbano das cidades.

Sobre o processo de especulação imobiliária Santos (1993) chama atenção ao afirmar que: “As cidades são grandes porque há especulação e vice-versa; há especulação porque há vazios” (SANTOS, 1993, p. 96.). Nesse sentido, a especulação faz com que áreas vazias não cumpram funções sociais e fiquem em meio ao perímetro urbano, enquanto as camadas menos abastadas financeiramente da sociedade tenham que optar por lugares distantes de serviços e infraestruturas essenciais ao direito à cidade, como escolas, serviços de saúde, áreas de lazer e entretenimento.

Ainda é preciso ponderar que “A especulação imobiliária é capaz de expulsar populações inteiras ao se apropriar da valorização de áreas.” (BALTRUSIS, 2006, p. 123), ou seja, ela contribui, sobremaneira, para que ocorra o processo de segregação socioespacial, quando expulsa os pobres para áreas clandestinas ou com condições precárias em termos de infraestrutura.

A especulação imobiliária está ligada a propriedade privada da terra urbana. Nesse caso, o proprietário de terras urbanas pode reter glebas ociosas, não só em um bairro, mas em vários, ou ainda reter imóveis residenciais, com o objetivo de aguardando o melhor momento para vendê-las.

Com a expansão da área urbana de uma dada cidade, nota-se que em consequência deste crescimento horizontal, os imóveis já presentes tornam-se espacialmente cada vez mais centrais, sem se mover no espaço. Os serviços urbanos, investimentos públicos e infraestrutura tendem a vir junto a esta nova centralidade, fazendo com que estes locais sejam mais valorizados no mercado imobiliário. Sobre isso, Santos (1993) afirma que:

A terra urbana, dividida em loteamentos ou não, aparece como promessa de lucro no futuro, esperança justificada pela existência de demanda crescente. [...]. É assim que a especulação se realimenta e, ao mesmo tempo, conduz a que as extensões incorporadas ao perímetro urbano fiquem cada vez maiores. (SANTOS, 1993, p. 97)

## Building the way

Com isso, ocorre a compensação financeira para os proprietários de terras urbanas, que Campos Filho (1999, p. 48) classifica como especulativa, ao considerar que “Pois não derivou de investimento de seu proprietário, e sim, da coletividade”. Nesse sentido,

[...] A especulação imobiliária urbana, de um modo geral, é no quadro do capitalismo, uma forma pela qual os proprietários da terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos, que são meios coletivos de produção e consumo ao nível do espaço urbano [...]. (CAMPOS FILHO, 1999, p. 48)

A respeito da complexidade que envolve o mercado imobiliário, Vasconcelos (2011) analisa que este aparece como o lugar de um processo que compreende três grupos de agentes ou de atores sociais, sendo:

Os proprietários fundiários (que detêm o solo); o poder público (cuja atividade de planejamento e regulamentação define os usos possíveis do solo; e os promotores (administradores do capital imobiliário de circulação que agem para transformar o solo em mercadoria). (VASCONCELOS, 2011, p. 79)

Mesmo com a ampla ação do Estado, alguns autores como Singer (1982) apontam que apesar de as cidades estarem sob sua gestão, o Estado não é o principal responsável moldador da distribuição de “serviços urbanos de responsabilidade do Estado” (SINGER, 1982). Entende-se que:

Quanto menor a renda da população, tanto mais escassos são os referidos serviços. Isto poderia despertar a suspeita de que o Estado agrava sistematicamente os desníveis econômicos e sociais, ao dotar somente as parcelas da população que já são privilegiadas de serviços urbanos, dos quais as parcelas mais pobres possivelmente carecem mais. Mas a suspeita é infundada. Quem promove esta distribuição perversa dos serviços urbanos não é o Estado, mas o mercado imobiliário. (SINGER, 1982, p. 35)

Já que a abertura de novos loteamentos tem se apresentado generalizadamente como de responsabilidade da iniciativa privada, cuja finalidade é o lucro. O que torna o mercado de habitações cada vez mais restrito as camadas de maior poder aquisitivo. Nesse sentido, os promotores imobiliários formam um grupo de agentes que se distribuem pelas funções de “promoção, estudo técnico, construção e comercialização” de imóveis (CORRÊA, 2011, p. 79).

Os promotores imobiliários exercem papéis através de empresas de construção civil, financiamento, construtoras e de empresas imobiliárias. Os corretores ou incorporadores, que administram o capital imobiliário e o fazem circular como mercadoria correspondem à

## Building the way

parcela dos promotores imobiliários. No caso do estudo realizado, teve-se acesso direto as empresas imobiliárias, que atuam no Residencial Castelo Branco I.

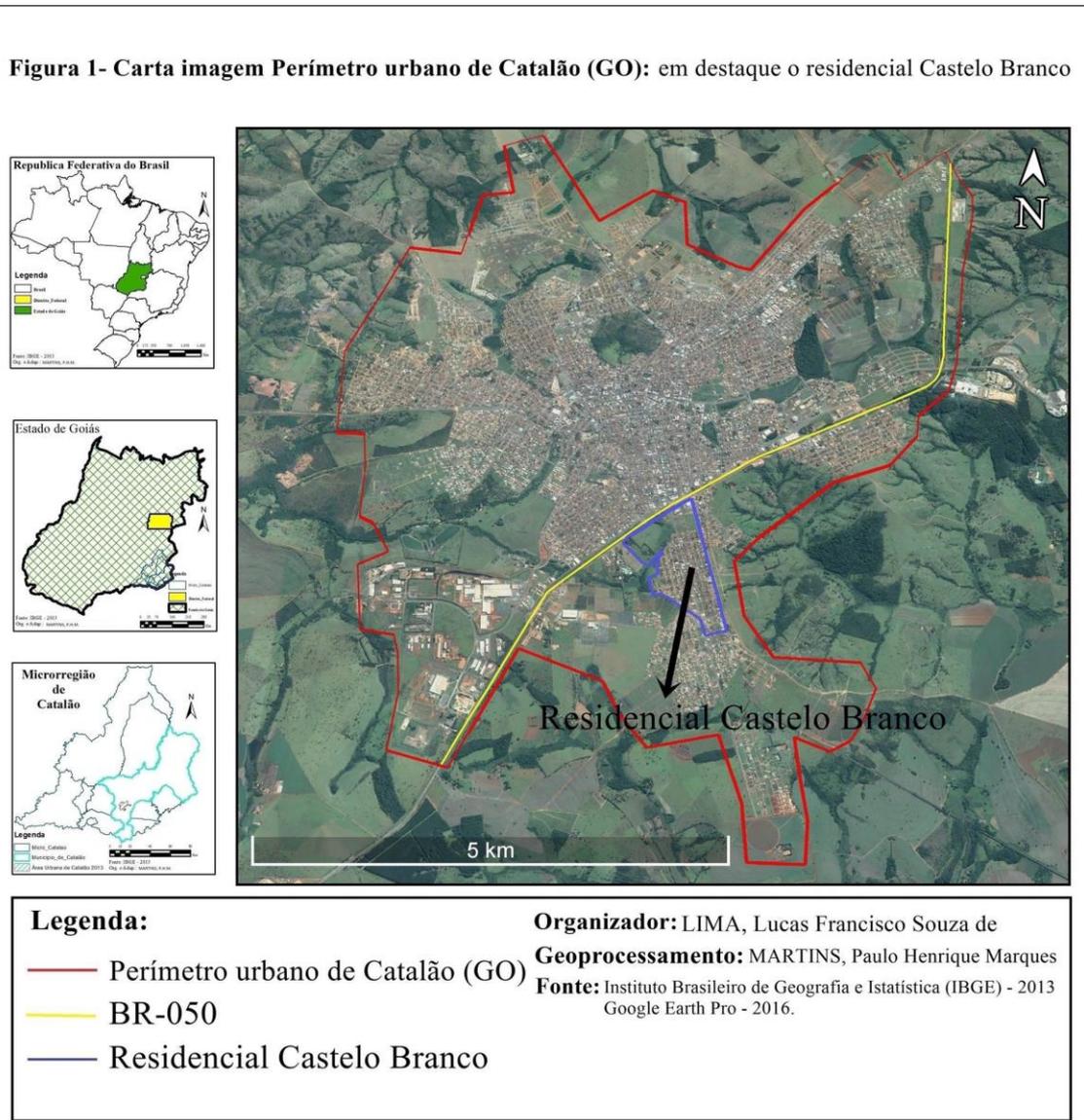
### **2. Alguns apontamentos sobre o Residencial Castelo Branco I em Catalão (GO)**

O Residencial Castelo Branco I, localizado na área urbana de Catalão, teve concessão de alvará autorizado em 1977, completando 40 anos de existência em 2017. Durante a década de 1970, 40 loteamentos catalanos tiveram seus alvarás de construção autorizados (MARTINS, 2011, p. 89). Uma parte destes loteamentos foi destinada à classe trabalhadora, como o bairro pesquisado.

Após este considerável número de loteamentos construídos, a expansão urbana de Catalão trouxe mudanças espaciais na configuração do espaço urbano, assim como no perfil dos moradores dos bairros deste município. Antigos moradores das áreas centrais se realocaram parcialmente a estes loteamentos considerados periféricos fomentados para as classes trabalhadoras. Essa realocação foi causada pela inflação nos preços dos imóveis nas áreas centrais da cidade, e também pela transformação de antigas áreas residenciais em eixos comerciais.

Com uma extensão territorial de 795.000 m<sup>2</sup> (ROSA, 2008, p. 97), e com 76 quadras loteadas, que abrigam 404 lotes e 1.276 edificações, segundo a Prefeitura Municipal de Catalão. Ressalta-se que o Residencial Castelo Branco I é essencialmente um bairro composto por habitações e comércios voltados a atender necessidades básicas da população local.

O bairro está localizado ao sul da área urbana do município de Catalão, sendo delimitado pelas rodovias GO-330 e BR-050. A rotatória da rodovia BR-050, que permite o acesso com área central e demais bairros da cidade, configura-se como um fator de divisão espacial do Residencial Castelo Branco I em relação à outros setores/bairros/áreas estratégicos da Catalão, como pode ser percebido na Figura 1.



Ao realizar observações e análises sobre o mercado de imóveis no Residencial Castelo Branco I, foi constatado a atuação dos promotores imobiliários. Para tanto, utilizou-se de procedimento de amostragens, realizado junto a 4 empresas imobiliárias (denominadas por uma questão ética, de A, B, C e D) que intermediam as vendas de imóveis, e agem junto ao Estado na valorização e especulação imobiliária da área pesquisada.

A pesquisa empírica se deu através de aplicação de roteiro de entrevistas e um questionário aos corretores de imóveis dessas 4 empresas imobiliárias atuantes na área pesquisada. As questões respondidas pelos corretores vão esclarecer informações que vão desde valores, inflação, fatores que fazem um determinado imóvel valorizar-se ou desvalorizar-se, e também sobre como as empresas entendem que o Estado atua no processo de valorização de imóveis.

## Building the way

As empresas imobiliárias A, B, C e D pesquisadas atuam no Residencial Castelo Branco I, há 20, 15, 12 e 10 anos, respectivamente. Como esta pesquisa já utiliza como escala temporal o recorte dos últimos dez anos (2007-2017) como amostra, todas já atuavam no período escolhido.

Para melhor assimilação, as empresas definiram como imóvel residencial “padrão” as seguintes características: dois ou três quartos (sendo uma suíte), sala, banheiro social, cozinha, piso em cerâmica, muro, forro de laje, área de serviço e garagem para no mínimo um veículo, em terrenos possuem em média entre 150 m<sup>2</sup> e 300 m<sup>2</sup>. Os valores para locação em 2017 variam de R\$ 700,00 até R\$ 950,00 mensais.

A Tabela 1 apresentar nas 4 empresas imobiliárias pesquisadas sobre esse tipo de imóvel residencial, considerado padrão, a quantidade disponível nessas empresas, os valores de venda, valores de aluguel e ainda estimativas de valorização em 2017 em relação aos últimos 10 anos.

| <b>Empresa Imobiliária</b> | <b>Quantidade de Imóveis</b> | <b>Valor Médio de Aluguel (R\$)</b> | <b>Valor Médio de Venda (R\$)</b> | <b>Valorização 2007-2017 (%)</b> |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| A                          | 10                           | 950,00                              | 190.000,00                        | 75%                              |
| B                          | 05                           | 700,00                              | 170.000,00                        | 30%                              |
| C                          | 38                           | 850,00                              | 190.000,00                        | 40%                              |
| D                          | 03                           | 850,00                              | Não possui                        | 30%                              |

Tabela 1: Valorização imobiliária no Residencial Castelo Branco I.

Fonte: Pesquisa de Campo (2017).

Observa-se que os dados obtidos nesta pesquisa apontam para aumento na inflação dos preços de imóveis neste bairro, isso significa que os valores médios de aluguel e de venda de imóveis “padrão” do Residencial Castelo Branco I tem se valorizado gradualmente nos últimos dez anos.

Com base nos dados de valorização dos imóveis, nota-se que se realizarmos uma somatória do percentual de valorização das 4 empresas pesquisadas (75%, 30%, 40% e 30%), e dividirmos por 4, teremos como média de valorização o total de 62,5%. Sabendo que a média da maioria das empresas imobiliárias sobre o valor de venda de imóveis gira em torno de R\$ 190.000,00, podemos ter uma noção de que os valores de habitações “padrão” no bairro saltaram mais de R\$ 71.000,00 em 10 anos. Enquanto o salário mínimo, que representa a renda integral de uma considerável camada de trabalhadores que habitam o local, teve acréscimo de R\$ 557,00 mensais neste mesmo período.

Constata-se que este aumento gradual do salário mínimo representa pouco mais de R\$ 7.000,00 anuais (acrescidos com o décimo terceiro salário), e demonstra que a inflação

## Building the way

imobiliária acompanha sistematicamente o seu crescimento. Em outras palavras, que o poder de compra do trabalhador assalariado não tem aumentado suficientemente, nos últimos 10 anos, permitindo-o à aquisição de habitações.

### **Considerações finais**

A pesquisa pode trazer uma amostra que reflete a realidade do mercado imobiliário da área, e pode nos fazer pensar sobre a necessidade de novas alternativas para que a habitação seja acessível para as classes de menor poder aquisitivo, como reformas urbanas aplicadas pelo poder público. O bairro estudado, que fora projetado voltado aos trabalhadores de menor renda, atualmente encontra-se inflacionado e altamente valorizado, e se apresenta como um bairro gradualmente mais centralizado em relação ao município.

Cada vez mais o mercado imobiliário fica restrito para os cidadãos de maior renda, e aumenta-se paralelamente à procura de habitações populares financiadas pelo governo federal, em um processo que tem como princípio de tudo, a propriedade privada.

**Referências**

- BALTRUSIS, N. A Valorização Fundiária da Propriedade Urbana. **Cadernos da Metrópole**, São Paulo, 2006. p. 235-253.
- CAMPOS FILHO, C. A. **Cidades brasileiras: Seu controle ou o Caos: o que os cidadãos brasileiros devem fazer para a humanização das cidades no Brasil**. 3. ed. São Paulo: Studio Nobel, 1999.
- CARLOS, A. F. A. **A Cidade**. São Paulo: Contexto, 1992.
- CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1989.
- HARVEY, D. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.
- IBGE, 2016. **Contagem Populacional de 2010**. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dados referentes ao município de Catalão (GO), fornecido por meio eletrônico.
- MARTINS, P. C. **Os “gigantes” na dinâmica urbana de Catalão (GO): A atuação do capital – da especulação à verticalização. (1975-2010)**. 2011. Dissertação (Programa de Pós-graduação em Geografia)-Universidade Federal de Goiás, Regional Catalão, 2011.
- PESQUISA DE CAMPO. **Roteiro de entrevistas às imobiliárias**. Catalão, 2017.
- RODRIGUES. A. M. **Moradia nas Cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1991.
- ROSA, S. **Indicadores de Sustentabilidade Urbana aplicados em Conjuntos Habitacionais de Catalão/Goiás**. 2008. Dissertação (Mestrado)-Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, 2008.
- SANTOS, M. **A Urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.
- SINGER, P. In: MARICATO, E. (Org). **A produção capitalista da Casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982, p. 21-95.
- VALENÇA, M. M. Habitação: notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar. **Cadernos da Metrópole**, São Paulo, 2003, p. 165-171.
- VASCONCELOS, P. A. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço. In: CARLOS A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011. p. 75-97.