



# **O POTENCIAL DOS IMÓVEIS COMO ALTERNATIVA DE INVESTIMENTOS**

The Potential of Real Estate as an Investment Alternative

**Isadora Barbosa Pereira <sup>1</sup>**

Graduando em Administração pela UniEVANGÉLICA - GO.

**Márcio Dourado Rocha<sup>2</sup>**

Orientador (a) do Trabalho de Conclusão de Curso –GO

## **RESUMO**

---

<sup>1</sup> Isadora Barbosa Pereira- Bacharelando no curso de Administração pelo Centro Universitário de Anápolis (UniEVANGÉLICA) –Brasil - Email: isa.bpp@outlook.com

<sup>2</sup> Márcio Dourado Rocha – Doutorando – Professor do curso de Administração da Universidade Evangélica de Goiás (UniEVANGÉLICA) – Brasil - Email: marcio.rocha@unievangelica.edu.br



## RESUMO

Este artigo analisa a relação entre o mercado imobiliário e o desenvolvimento econômico do município de Anápolis, Goiás. O objetivo é examinar como a expansão urbana, a valorização dos imóveis e os padrões de consumo habitacional influenciam o crescimento econômico da cidade. Adota-se uma abordagem quantitativa, utilizando dados sobre o crescimento populacional, o PIB local, além de informações acerca dos lançamentos imobiliários e das tendências de mercado. Os resultados demonstram que o mercado imobiliário de Anápolis apresenta uma expansão diversificada, atendendo à demanda por habitação e por investimentos comerciais e industriais. O setor imobiliário contribui significativamente para o desenvolvimento urbano, gerando renda e promovendo melhorias na infraestrutura local. Conclui-se que o mercado imobiliário de Anápolis não só reflete, mas também impulsiona o desenvolvimento econômico da cidade, sendo um indicador relevante para o planejamento urbano e para a formulação de políticas públicas voltadas à melhoria da qualidade de vida. A pesquisa evidencia ainda a relevância dos investimentos imobiliários como elemento essencial para a estabilidade econômica do município.

**Palavras-chave:** Mercado Imobiliário, Desenvolvimento Econômico, Expansão Urbana.

## ABSTRACT

This article analyzes the relationship between the real estate market and the economic development of the municipality of Anápolis, Goiás. The objective is to examine how urban expansion, rising property values, and housing consumption patterns influence the city's economic growth. A quantitative approach is adopted, using data on population growth, local GDP, as well as information on real estate launches and market trends. The results demonstrate that the real estate market in Anápolis is experiencing diversified expansion, meeting the demand for housing and commercial and industrial investments. The real estate sector contributes significantly to urban development, generating income and promoting improvements in local infrastructure. The conclusion is that the real estate market in Anápolis not only reflects but also drives the city's economic development, serving as a relevant indicator for urban planning and the formulation of public



policies aimed at improving quality of life. The research also highlights the importance of real estate investments as an essential element for the municipality's economic stability.

**Key words:** Real Estate Market, Economic Development, Urban Expansion.

## 1 INTRODUÇÃO

O mercado pode se entendido como o local no qual agentes econômicos realizam trocas de bens e serviços por uma unidade monetária ou por outros bens. Sendo assim, o mercado pode ser caracterizado como um conjunto de compradores e vendedores que atuam interagindo com a finalidade de comprar e vender bens ou serviços. O mercado também deve ser compreendido como “local” em que operam as forças de oferta e demanda, por meio de cedentes e cessionários, de tal forma que apresente transparência de propriedade da mercadoria através de operações de compra e venda.

Usualmente, o desenvolvimento econômico de uma região é frequentemente mensurado a partir da dinâmica de seus mercados, sendo o setor imobiliário um dos segmentos que pode servir como parâmetro relevante para tal análise. Considerando aspectos como tendências de mercado, grau de competitividade e níveis de eficiência, observa-se uma potencial correlação com o aprimoramento dos principais indicadores de desempenho econômico, tais como o Produto Interno Bruto (PIB) setorial e os índices de produção e vendas, a exemplo do Índice de Atividade Econômica do Banco Central (IBC -Br).

O mercado imobiliário é o ambiente de negociação de imóveis, como compra e venda, locação, financiamento e incorporação imobiliária. Nele se negociam habitações, imóveis comerciais, residenciais, industriais, urbanos e rurais, dentre outros serviços como direitos e títulos relacionados a imóveis, projetos e serviços imobiliários. De maneira geral, o mercado imobiliário é a reunião de uma gama de atividades que estão diretamente e indiretamente relacionadas aos imóveis em si.

O mercado imobiliário, de modo geral, constitui um indicador relevante do desenvolvimento regional. Esse setor desempenha um papel significativo na geração de renda urbana, evidenciado pela expansão de novos empreendimentos



habitacionais e comerciais. Além disso, contribui para a dinamização do espaço urbano e para o crescimento das cidades, promovendo, conseqüentemente, melhorias na qualidade de vida da população. O mercado é composto por diversos agentes econômicos, entre os quais se destacam as empresas imobiliárias, corretores de imóveis autônomos, entre outros intermediários especializados.

Conforme dados disponibilizados pelo IBGE (2024), a cidade de Anápolis, localizada em Goiás, possui uma área territorial de 935,672km<sup>2</sup> e dispõe aproximadamente 415,847 habitantes, tendo apresentado um crescimento de 19,1% entre 2010 e 2022, da população urbana, representando a 3ª maior população do estado de Goiás, sendo o seu produto interno bruto de R\$ 44.860,34 (Quarenta e Quatro Mil e Oitocentos e Sessenta Reais e Trinta e Quatro Centavos), o que representa a segunda maior riqueza do Estado e quinta do Centro Oeste Brasileiro.

O mercado imobiliário de Anápolis – Goiás, acompanha o desenvolvimento do município, o mesmo tem sido marcado por diversos lançamentos de empreendimentos com escalas de valores distintas, adequadas para todos os públicos, sendo eles de baixa renda, média e alto poder aquisitivo.

A dinamicidade da economia de Anápolis se reflete no seu mercado imobiliário, quando se verifica que nos últimos anos diversos lançamentos foram realizados em prol da população local e visando de igual modo a expansão do mercado, de maneira atrativa para o público externo, como empresas e seus funcionários.

Os imóveis comercializados são, em sua maioria, destinados à habitação. No entanto, observa-se que também exercem papel relevante como alternativa segura para investidores interessados na ampliação de seus ativos. É comum, por exemplo, o uso de propriedades para instalação de sedes empresariais, centros comerciais, galpões logísticos ou espaços destinados à oferta de serviços. Esses bens, além de atenderem a demandas operacionais, possibilitam a geração de receita, tanto por meio da valorização ao longo do tempo quanto pela obtenção de renda passiva, especialmente via locação. Diante disso, tornam-se instrumentos



estratégicos para quem busca diversificar portfólios e preservar o capital investido.

Os investidores do mercado imobiliário geralmente procuram e priorizam imóveis que ofereçam não apenas segurança patrimonial, mas também um retorno financeiro constante ao longo do tempo. Essa preferência está ligada à percepção de que o setor imobiliário tende a ser menos suscetível às oscilações bruscas que caracterizam outros tipos de investimento, como o mercado de ações.

Logo, imóveis localizados em regiões estratégicas, com infraestrutura consolidada ou em desenvolvimento, costumam atrair maior atenção, justamente pelo potencial de valorização e geração de renda. Além disso, a possibilidade de obter ganhos por meio da locação reforça a atratividade desse tipo de ativo, especialmente em contextos econômicos marcados por incertezas. Por essas razões, muitos investidores enxergam os bens imobiliários como peças-chave na composição de um portfólio diversificado e financeiramente resiliente.

Este trabalho tem como objetivo investigar de que forma o mercado imobiliário não só reflete, mas também influencia o desenvolvimento econômico do município de Anápolis. A pesquisa se concentrará na análise da expansão urbana da cidade, dos padrões de consumo habitacional e do comportamento dos agentes econômicos envolvidos nesse processo. Para isso, exploraremos a valorização dos imóveis, o volume de lançamentos imobiliários e a diversidade dos empreendimentos, buscando entender de que maneira esse setor pode contribuir para a atração de investimentos. O estudo também pretende examinar como o desempenho do mercado imobiliário pode ser utilizado como um sinal de crescimento econômico da região, ajudando no planejamento urbano e na elaboração de políticas públicas que visem a melhoria da qualidade de vida da população local.

## **2 REFERENCIAL TEÓRICO**

### **2.1. Teorias de Investimentos Imobiliários:**



O investimento imobiliário pode ser definido como a aplicação de recursos financeiros em ativos reais, especialmente bens imóveis, com o objetivo de obter retorno econômico ao longo do tempo, seja por meio da valorização patrimonial, seja pela geração de renda recorrente. Em comparação com ativos financeiros, os imóveis apresentam natureza tangível e elevada durabilidade, atributos que reforçam a percepção de segurança e estabilidade desse tipo de investimento. Conforme Souza (2018), tais investimentos caracterizam-se por liquidez relativamente reduzida, proteção do capital investido e estreita relação com fatores econômicos, territoriais e urbanísticos, sendo, portanto, estratégicos em horizontes de médio e longo prazo.

Sob a perspectiva da teoria financeira, os investimentos imobiliários devem ser analisados a partir da relação entre risco e retorno. Bodie, Kane e Marcus (2014) enfatizam que todo investimento envolve incerteza, exigindo a avaliação dos riscos associados aos fluxos futuros de renda. Nesse contexto, os ativos imobiliários tendem a apresentar menor volatilidade quando comparados a instrumentos de renda variável, o que os torna atrativos para investidores de perfil conservador ou moderado. A previsibilidade relativa das receitas oriundas de contratos de locação, aliada à tendência histórica de valorização dos imóveis, contribui para a redução da exposição a oscilações abruptas do mercado.

Cerbasi (2017) argumenta que o investimento imobiliário ocupa uma posição intermediária entre a renda fixa e a renda variável, uma vez que combina rendimentos relativamente previsíveis com potencial de valorização condicionado às dinâmicas de mercado. Essa característica híbrida favorece a diversificação de portfólios e a mitigação de riscos, conforme preconiza a teoria da diversificação amplamente difundida na literatura financeira. Ademais, a geração de renda passiva, principalmente por meio da locação de imóveis residenciais, comerciais e industriais, constitui um dos principais fundamentos desse tipo de investimento, sendo especialmente valorizada por investidores orientados à formação e consolidação patrimonial (EKER, 2005).

Adicionalmente, os imóveis desempenham função relevante como reserva de valor, uma vez que, conforme destaca Damodaran (2009), os ativos reais tendem a acompanhar ou superar a inflação, preservando o poder de



compra do capital investido em cenários de instabilidade macroeconômica. A literatura internacional reforça ainda que o desempenho dos investimentos imobiliários está fortemente associado a fatores locais, como crescimento urbano, infraestrutura e dinâmica econômica regional, conferindo a esses ativos menor correlação com mercados financeiros globais (GELTNER et al., 2007). Dessa forma, as teorias de investimentos imobiliários convergem ao reconhecer os imóveis como ativos capazes de combinar estabilidade, geração de renda, proteção inflacionária e valorização de longo prazo, consolidando sua relevância tanto como alternativa de investimento quanto como elemento estruturante do desenvolvimento econômico e urbano, especialmente em municípios em processo de expansão, como Anápolis.

## **2.2. Economia Urbana e Regional**

A valorização dos imóveis, por sua vez, está relacionada ao desenvolvimento urbano e regional. Harvey (1985) argumenta que a expansão urbana e a remodelação do espaço urbano têm um efeito significativo sobre o comportamento dos preços dos imóveis, especialmente em locais de importância estratégica. Essa valorização é resultado de forças socioeconômicas e da capacidade de garantir investimentos produtivos, o que aumenta a demanda por espaços urbanos qualificados.

Jacobs (1993) destaca que a infraestrutura urbana é um dos principais impulsionadores do processo, visto que variáveis como mobilidade, saneamento básico, segurança pública e equipamentos sociais influenciam o valor dos imóveis e a atratividade de locais para novos empreendimentos. O crescimento urbano e a infraestrutura tornam-se, então, uma causa subjacente da valorização imobiliária.

## **2.3. Mercado Imobiliário e Valorização**

A valorização de ativos imobiliários é resultado de um conjunto de variáveis estruturais, econômicas e urbanísticas que influenciam diretamente o comportamento do mercado. Entre os principais fatores que determinam esse processo destacam-se a localização geográfica, a infraestrutura urbana, a



acessibilidade, os serviços disponíveis no entorno e o planejamento territorial da região.

A literatura especializada (Harvey, 1985; Jacobs, 1993) aponta que transformações no espaço urbano, tais como melhorias na mobilidade, investimentos em saneamento, segurança e educação, além da implementação de políticas públicas voltadas à requalificação urbana, contribuem significativamente para o aumento do valor de imóveis. Adicionalmente, a escassez de terrenos em áreas valorizadas e a crescente demanda por habitação e serviços impulsionam a elevação dos preços, tornando os imóveis ativos potencialmente rentáveis, especialmente em mercados emergentes e em fase de expansão.

#### **2.4. Planejamento Urbano e Políticas Públicas**

O planejamento urbano e a intervenção estatal são elementos essenciais na organização do mercado imobiliário. A função social da propriedade, conforme prevista na Constituição Federal e regulamentada pela Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, estabelece normas para a ocupação racional e justa do espaço urbano, visando à satisfação dos preceitos do interesse coletivo e da justiça socioespacial.

Nessas circunstâncias, os instrumentos de política urbana, como planos diretores, zoneamentos e incentivos fiscais, exercem influência significativa no uso do solo e nas tendências de investimento. Esses instrumentos podem desencadear a requalificação de áreas urbanas, viabilizar grandes projetos estruturais e promover a valorização de áreas específicas, impactando diretamente na dinâmica do mercado imobiliário local.

#### **2.5. Os imóveis como investimentos seguros (aversão ao risco)**

No campo das decisões financeiras, a aversão ao risco configura-se como um elemento central na definição dos ativos que compõem um portfólio de investimentos. Nesse cenário, os imóveis destacam-se como uma alternativa preferencial para investidores de perfil conservador, em virtude de sua natureza física, da previsibilidade dos fluxos de renda e da menor suscetibilidade às oscilações dos mercados financeiros (BODIE; KANE; MARCUS, 2014). Conforme





salientam Gitman e Zutter (2010), tais ativos são frequentemente selecionados por sua estabilidade e por atuarem como reserva de valor em contextos de instabilidade econômica. Damodaran (2009) acrescenta que os ativos imobiliários, além de possibilitarem a geração de receita recorrente por meio da locação, funcionam como instrumentos de proteção contra a inflação, contribuindo significativamente para a robustez de portfólios com orientação defensiva. Geltner et al. (2007), por sua vez, ressaltam que a tendência histórica de valorização dos imóveis, aliada à sua resiliência diante de crises econômicas, atribui aos ativos do setor imobiliário um papel estratégico na consolidação de patrimônios familiares e na composição de estruturas institucionais de investimento.

## **2.6 Investimentos no Contexto Local (Anápolis)**

O município de Anápolis, situado no eixo logístico e industrial do estado de Goiás, apresenta um cenário favorável à atração de investimentos imobiliários. Caracterizada por expressivo crescimento populacional, fortalecimento da base econômica e localização estratégica entre importantes centros urbanos, a cidade reúne condições estruturais que impulsionam a valorização dos ativos imobiliários e ampliam as oportunidades para investidores.

Dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2024) revelam que Anápolis ocupa posição de destaque no contexto regional, com indicadores de desenvolvimento que superam a média estadual. O município abriga polos industriais relevantes, centros logísticos em expansão e integra-se à malha da Ferrovia Norte-Sul, o que reforça seu papel como centro de distribuição e circulação de mercadorias.

O dinamismo econômico da cidade, aliado à atuação de políticas públicas voltadas à infraestrutura urbana e à oferta de serviços, tem promovido uma valorização consistente dos imóveis. Esse ambiente atrativo é complementado por uma diversidade de empreendimentos residenciais e comerciais, os quais atendem tanto à demanda local quanto à de investidores externos, interessados na consolidação de ativos com potencial de rendimento e segurança.

## **3 METODOLOGIA**



Este estudo foi desenvolvido por meio de uma abordagem quantitativa e descritiva, com o propósito de analisar como o mercado imobiliário de Anápolis se relaciona com o desenvolvimento econômico do município. A opção por essa abordagem se justifica pela necessidade de mensurar variáveis socioeconômicas, comparar períodos distintos e identificar padrões capazes de evidenciar o papel do setor imobiliário na dinâmica urbana e econômica local.

### **3.1 Natureza da pesquisa**

A pesquisa possui caráter quantitativo, pois utiliza dados numéricos referentes ao crescimento populacional, PIB municipal, lançamentos imobiliários e indicadores de mercado. Ao mesmo tempo, apresenta natureza descritiva, uma vez que busca compreender e expor as características do mercado imobiliário local, suas tendências e os fatores que influenciam seus movimentos.

### **3.2. Procedimentos de coleta de dados**

Os dados utilizados são secundários, obtidos em fontes oficiais e reconhecidas pela confiabilidade metodológica, entre elas:

- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);
- Instituto Mauro Borges de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos (IMB);
- Banco Central do Brasil (BACEN);
- Documentos municipais, como Plano Diretor e legislações urbanísticas;
- Relatórios técnicos e publicações especializadas do setor imobiliário.

Esses materiais forneceram indicadores sobre demografia, atividade econômica, renda média, estoque e valorização de imóveis, expansão da malha urbana e volume de empreendimentos lançados.

O período analisado compreende 2010 a 2024, intervalo que permite observar a transformação recente da cidade, marcada pelo fortalecimento industrial, logístico e imobiliário.

### **3.3. Procedimentos de análise dos dados**



Os dados foram organizados em planilhas e tratados por meio de estatística descritiva, com utilização de:

- Médias;
- Variações percentuais;
- Crescimento acumulado;
- Taxas de crescimento anual composto (CAGR).

Esse tratamento permitiu identificar tendências, comparar comportamentos ao longo do tempo e estabelecer correlações entre expansão urbana, valorização imobiliária e desenvolvimento econômico.

### **3.4. Análise qualitativa complementar**

Além da análise numérica, foi realizada uma etapa interpretativa, na qual os dados quantitativos foram confrontados com o referencial teórico e com informações obtidas em entrevistas com profissionais do setor imobiliário de Anápolis.

Essa triangulação possibilitou compreender o fenômeno de forma mais abrangente, articulando:

- Indicadores econômicos;
- Fundamentos de economia urbana;
- Dinâmica do mercado imobiliário;
- Percepção dos agentes envolvidos.

### **3.5. Análise documental**

A metodologia também incluiu o exame de instrumentos urbanísticos, tais como:

- Plano Diretor Municipal;
- Zoneamentos;
- Legislações sobre uso e ocupação do solo;
- Políticas públicas de desenvolvimento territorial.

Essa etapa buscou identificar como o Estado orienta a produção imobiliária e de que maneira tais instrumentos influenciam a valorização dos imóveis e a expansão urbana.



## **4 DISCUSSÃO DOS RESULTADOS**

A análise das entrevistas realizadas com três profissionais atuantes no mercado imobiliário de Anápolis/GO, evidencia um conjunto consistente de percepções sobre a dinâmica urbana, os fatores de valorização imobiliária e a relação entre desenvolvimento econômico e expansão do mercado local. Os dados qualitativos reforçam as tendências identificadas no referencial teórico e confirmam o papel estratégico do setor imobiliário no desenvolvimento do município.

### **4.1 Desenvolvimento urbano e seus efeitos sobre a valorização imobiliária**

Os entrevistados convergem ao afirmar que o desenvolvimento urbano recente tem elevado de forma significativa os valores dos imóveis na cidade.

Alan destaca que o crescimento populacional associado à expansão econômica intensifica a demanda por ativos imobiliários e pressiona os preços do solo urbano. Sua análise enfatiza como a base industrial e logística cria “nós de valorização”, sobretudo próximos às áreas com infraestrutura consolidada.

Laís reforça esse entendimento ao afirmar que melhorias urbanas, como expansão de vias, acessos e mobilidade, são fatores diretos de valorização, sobretudo porque ampliam a qualidade de vida e o potencial de expansão de bairros emergentes.

Ricardo contribui com outro elemento: a expansão urbana não apenas atrai novos moradores, mas também diversifica a demanda, impulsionando projetos mais compactos, loteamentos e novos bairros. Além disso, ele observa que o déficit habitacional sustenta a necessidade contínua de produção imobiliária, fortalecendo o ciclo de valorização.

Essas percepções dialogam com a literatura de Harvey (1985) e Jacobs (1993), que colocam infraestrutura e reorganização do espaço urbano como motores centrais da valorização imobiliária.

### **4.2 Infraestrutura logística e obras estruturantes**



As três entrevistas reforçam o papel estratégico das grandes obras públicas e dos equipamentos logísticos na valorização dos imóveis.

Alan enfatiza que projetos como a Ferrovia Norte-Sul, portos secos e centros logísticos transformam Anápolis em um ponto estratégico nacional, atraindo indústrias e centros de distribuição e ampliando demanda por galpões, terrenos e moradias para trabalhadores do setor produtivo.

Laís observa que essas obras elevam a movimentação econômica e aumentam o fluxo de empresas e pessoas, repercutindo de forma direta na valorização dos imóveis comerciais e residenciais próximas a esses eixos estruturantes.

Ricardo concorda, acrescentando que melhorias viárias tornam bairros antes periféricos mais acessíveis, estimulando loteamentos, condomínios e expansão de comércios locais. Ademais, ressalta que essas obras geram emprego direto e indireto nas áreas de influência imediata, o que por si só altera o mercado imobiliário local.

Essas evidências qualitativas sustentam a discussão do TCC sobre como infraestrutura e logística são catalisadoras do desenvolvimento econômico e urbano.

#### **4.3 Fatores de valorização: localização, infraestrutura e segurança**

Os três entrevistados apontam os mesmos fatores como determinantes para valorização:

- Localização,
- Acessibilidade,
- Segurança,
- Oferta de serviços públicos,
- Projetos urbanísticos.

Tanto Alan quanto Laís incluem também a proximidade de polos de emprego industrial e logístico como um diferencial relevante para o aumento do valor de terrenos e unidades residenciais e comerciais.



Ricardo reforça que além desses fatores tradicionais, custos de infraestrutura e mão de obra também influenciam a lógica de valorização e as decisões de investimento.

Essas percepções se alinham ao referencial teórico, que aponta infraestrutura urbana, mobilidade e planejamento urbano como os pilares que definem a valorização dos ativos imobiliários.

#### **4.4 Escassez de terrenos e estratégias de investimento**

Um ponto crítico emergente das entrevistas é a escassez de terrenos nas áreas mais valorizadas da cidade.

Alan indica que a falta de solo urbano viável impulsiona a verticalização e leva investidores a buscarem regiões periféricas com potencial de expansão.

Laís confirma que essa escassez é um dos principais fatores de aumento de preços, estimulando investidores a se anteciparem ao crescimento urbano e adquirirem imóveis em áreas em desenvolvimento.

Ricardo reforça que a escassez influencia diretamente o cálculo de retorno dos investidores, que precisam considerar custos mais elevados de infraestrutura e financiamento.

Esse padrão explica o movimento contínuo de expansão urbana em direção a bairros novos, aumentando a pressão para infraestrutura pública e planejamento territorial.

#### **4.5 Estabilidade e competitividade do mercado imobiliário anapolino**

Os entrevistados avaliam o mercado local como competitivo e estável, sobretudo quando comparado a outras cidades do Centro-Oeste.

Para Alan, a posição geográfica entre Goiânia e Brasília e a força industrial de Anápolis conferem estabilidade acima da média regional.

Laís reforça que mesmo em períodos de juros altos, o setor permanece aquecido devido ao dinamismo econômico e populacional do município.

Ricardo complementa ressaltando que a presença de grandes incorporadoras e construtoras cria um ecossistema de diversidade de produtos e competitividade.



Esses dados qualitativos confirmam os achados do TCC, que indicam que o mercado imobiliário de Anápolis acompanha a expansão econômica e se consolida como um fator relevante no crescimento urbano.

#### **4.6 Riscos e desafios para investidores e imobiliárias**

Os principais desafios identificados são:

- Burocracia e demora na aprovação de projetos,
- Falta de dados atualizados sobre valorização e indicadores econômicos,
- Custos elevados de obra e infraestrutura,
- Concorrência regional,
- Riscos macroeconômicos e fiscais.

As falas convergem ao apontar que empresas e imobiliárias precisam profissionalizar sua atuação e oferecer segurança jurídica aos investidores.

Alan ressalta a competição entre municípios por incentivos e a necessidade de previsibilidade regulatória.

Laís destaca riscos como estagnação em algumas áreas, baixa liquidez e atrasos em obras.

Ricardo adiciona riscos políticos, inadimplência e mudanças legislativas, além da carência de dados atualizados.

#### **4.7 Segmentos mais promissores e atração de investidores**

Os entrevistados identificam segmentos de crescimento acelerado:

- Galpões logísticos e centros empresariais (Alan e Laís),
- Médio padrão residencial (Laís e Alan),
- Habitação popular (Ricardo),
- Empreendimentos compactos/estúdios (Ricardo).

Além disso, há consenso de que a diversificação de empreendimentos (residenciais, comerciais e industriais) atrai capital, reduz riscos e fortalece o ciclo econômico urbano.

Alan destaca que a sinergia entre segmentos torna o município mais atraente para grandes investidores institucionais.



Laís vê na diversificação um ambiente favorável ao desenvolvimento equilibrado.

Ricardo ressalta o crescimento de produtos voltados à locação e de empreendimentos compactos como atrativos de alta liquidez.

#### **4.8 Investidores estrangeiros e atratividade internacional**

Alan e Laís afirmam que Anápolis é atrativa para investidores estrangeiros devido à sua posição estratégica, base industrial, custo competitivo e integração logística.

Ricardo, porém, tem uma visão mais cética, apontando que além da desvalorização da moeda, a cidade não apresenta tantos diferenciais para atrair investidores de fora.

Essa divergência demonstra que a atratividade internacional depende do segmento analisado: os setores logístico e industrial parecem mais promissores para capital externo do que o residencial.

#### **4.9 Estratégias necessárias para o futuro do mercado**

Há consenso de que o mercado de Anápolis exige:

- Uso intensivo de dados e inteligência de mercado,
- Parcerias com construtoras e operadores logísticos,
- Modernização tecnológica,
- Soluções financeiras integradas,
- Atuação estratégica em políticas públicas.

Alan enfatiza o papel das imobiliárias como articuladoras entre setor público e privado, fornecendo dados e atuando como ponte institucional.

Laís destaca marketing digital, tecnologia e atendimento consultivo.

Ricardo reforça a importância de digitalização, mapeamento de oportunidades e aproximação com o poder público.

Essas estratégias estão alinhadas às tendências nacionais de profissionalização do mercado imobiliário e de modernização da gestão urbana.

A análise conjunta das entrevistas demonstra que o mercado imobiliário de Anápolis:





- reflete diretamente o desenvolvimento urbano e econômico,
- atua como agente estimulador da expansão econômica,
- concentra oportunidades em setores industriais, logísticos e residenciais,
- é influenciado pela infraestrutura e pela política urbana,
- apresenta riscos, mas também elevado potencial de valorização.

Os achados qualitativos reforçam as hipóteses iniciais do presente trabalho e ampliam a compreensão sobre a relação entre desenvolvimento urbano, infraestrutura, dinâmica econômica e comportamento dos investidores no município.

#### **4.10 Articulação entre fundamentação teórica e resultados empíricos**

Os resultados empíricos obtidos por meio das entrevistas confirmam, de forma consistente, os pressupostos teóricos apresentados no referencial teórico deste estudo. As percepções dos profissionais do mercado imobiliário de Anápolis evidenciam que a dinâmica local está fortemente condicionada a fatores econômicos, territoriais e urbanísticos, conforme apontado por Souza (2018), ao destacar o caráter estratégico dos investimentos imobiliários em contextos de médio e longo prazo.

No que se refere à valorização dos imóveis, as falas dos entrevistados corroboram as contribuições de Harvey (1985) e Jacobs (1993), que atribuem à expansão urbana, à infraestrutura e à reorganização do espaço urbano um papel central na elevação do valor do solo. A identificação de áreas de maior valorização associadas à presença de infraestrutura logística e industrial reforça a compreensão de que investimentos públicos e privados atuam como catalisadores do desenvolvimento urbano e imobiliário.

A escassez de terrenos em áreas consolidadas, mencionada pelos entrevistados, confirma a lógica de oferta e demanda discutida na literatura, contribuindo para o aumento dos preços e para a expansão urbana em direção a novas áreas. Esse movimento reforça a importância do planejamento urbano e da atuação do poder público na organização do uso do solo, conforme discutido no referencial teórico.



Sob a perspectiva dos investimentos, os resultados empíricos convergem com a teoria financeira ao evidenciar a preferência dos investidores por ativos caracterizados por estabilidade e previsibilidade. Conforme Bodie, Kane e Marcus (2014) e Gitman e Zutter (2010), os imóveis tendem a apresentar menor volatilidade quando comparados a ativos financeiros, aspecto reconhecido pelos entrevistados ao apontarem o mercado imobiliário local como relativamente estável, mesmo em cenários de incerteza econômica.

Adicionalmente, a ênfase na geração de renda por meio da locação e na função dos imóveis como reserva de valor confirma os pressupostos apresentados por Eker (2005) e Damodaran (2009), que destacam os ativos imobiliários como instrumentos de proteção patrimonial e preservação do poder de compra. Em consonância com Geltner et al. (2007), observa-se que o desempenho desses investimentos está fortemente associado a fatores locais, como crescimento urbano, infraestrutura e dinamismo econômico, elementos evidentes no contexto de Anápolis.

Dessa forma, a análise integrada entre teoria e evidências empíricas demonstra que o mercado imobiliário de Anápolis atua simultaneamente como reflexo e indutor do desenvolvimento econômico e urbano, validando os fundamentos teóricos que orientaram a presente pesquisa.

## **5 CONCLUSÃO**

O presente estudo analisou a relação entre o mercado imobiliário e o desenvolvimento econômico do município de Anápolis, buscando compreender de que maneira a expansão urbana, a valorização dos imóveis e o comportamento dos agentes envolvidos contribuem para a dinâmica econômica local. A investigação combinou dados secundários, revisão teórica e entrevistas com profissionais do setor, permitindo uma visão abrangente sobre o tema.

Os resultados evidenciam que o mercado imobiliário anapolino não apenas acompanha o crescimento econômico municipal, mas também exerce influência direta sobre ele. O avanço da infraestrutura, a ampliação dos eixos de mobilidade urbana, a instalação de novos empreendimentos residenciais e comerciais e o fortalecimento do polo industrial e logístico reforçam a atratividade da cidade,



tanto para moradores quanto para investidores. Esse ambiente favorável se reflete na valorização dos imóveis e na diversificação dos produtos ofertados, que passam a atender múltiplos perfis de demanda.

As entrevistas realizadas reforçam essa percepção ao revelar que a valorização imobiliária em Anápolis está fortemente associada à localização estratégica do município, à presença de equipamentos logísticos relevantes e às melhorias recentes na infraestrutura urbana. Profissionais do setor destacam ainda que a diversidade de empreendimentos tem ampliado as oportunidades de investimento e contribuído para a consolidação de novos bairros, impulsionando a expansão urbana de forma contínua.

Outro aspecto relevante identificado na pesquisa é o comportamento do investidor imobiliário, que tende a buscar segurança, previsibilidade e estabilidade patrimonial. Nesse sentido, os imóveis se mostram uma alternativa particularmente atrativa, sobretudo em contextos de volatilidade econômica. A crescente procura por moradias e espaços comerciais, aliada à escassez de terrenos em regiões consolidadas, fortalece o ciclo de valorização e orienta o direcionamento de investimentos para áreas em transformação.

Apesar dos avanços, o setor enfrenta desafios que merecem atenção. Entre eles, destacam-se a necessidade de planejamento urbano integrado, a oferta de infraestrutura compatível com a velocidade da expansão da cidade e a atualização constante de dados sobre comportamento do mercado. Tais elementos são fundamentais para orientar políticas públicas e decisões de investimento, reduzindo assimetrias de informação e evitando desequilíbrios no uso do solo.

Conclui-se que o mercado imobiliário de Anápolis é um componente estruturante do desenvolvimento econômico local, atuando tanto como reflexo quanto como indutor das transformações urbanas. Sua relevância se estende para além da geração de renda e emprego, configurando-se também como indicador estratégico para o planejamento territorial. Com a continuidade dos investimentos em infraestrutura, a modernização das políticas urbanas e a profissionalização crescente do setor, o município tende a manter sua trajetória de



crescimento, consolidando-se como um dos polos mais dinâmicos da região Centro-Oeste.

## 6 REFERÊNCIAS

BANCO CENTRAL DO BRASIL. Índice de Atividade Econômica – IBC-Br. Brasília, DF: BACEN, 2024. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br>. Acesso em: 10 out. 2025.

BODIE, Zvi; KANE, Alex; MARCUS, Alan J. Investimentos. 9. ed. Porto Alegre: AMGH, 2014.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

CERBAS, Gustavo. Investimentos inteligentes: estratégias para multiplicar seu patrimônio com segurança e eficiência. 5. ed. São Paulo: Sextante, 2017.

CERBAS, Gustavo. Investimentos inteligentes: como conquistar a independência financeira. 2. ed. São Paulo: Sextante, 2017.

DAMODARAN, Aswath. Avaliação de investimentos: ferramentas e técnicas para a determinação do valor de qualquer ativo. 2. ed. Rio de Janeiro: Qualitymark, 2009.

DAMODARAN, Aswath. Finanças corporativas: teoria e prática. 2. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2009.

EKER, T. Harv. Os segredos da mente milionária: aprenda a enriquecer mudando seus conceitos sobre o dinheiro. 1. ed. São Paulo: Sextante, 2005.

GELTNER, David; MILLER, Norman; CLAYTON, Jim; EICHLHOLTZ, Piet. Commercial real estate analysis and investments. 2. ed. Mason: Thomson South-Western, 2007.

GITMAN, Lawrence J.; ZUTTER, Chad J. Princípios de administração financeira. 12. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2010.

HARVEY, David. Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. 2. ed. São Paulo: Loyola, 1985.



IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Cidades e Estados: Anápolis (GO). Brasília: IBGE, 2024. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/>. Acesso em: 10 out. 2025.

IMB – Instituto Mauro Borges de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos. Indicadores socioeconômicos de Goiás. Goiânia: IMB, 2024. Disponível em: <https://www.imb.go.gov.br>. Acesso em: 10 out. 2025.

JACOBS, Jane. Morte e vida de grandes cidades. São Paulo: Martins Fontes, 1993.

SOUZA, José Carlos de. Mercado imobiliário: fundamentos e práticas de investimento. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2018.

## **APÊNDICE 1**

### **Bloco 1 – Impactos do desenvolvimento urbano**

1. Na sua percepção, de que forma o desenvolvimento urbano de Anápolis tem influenciado a valorização dos imóveis?
2. Qual é o papel de grandes obras de infraestrutura (ex.: Ferrovia Norte-Sul, duplicações viárias, centros logísticos) na atratividade do mercado imobiliário local?
3. Como o crescimento populacional e a expansão comercial/industrial impactam as decisões de compra e venda de imóveis na cidade?
4. Em sua visão, quais melhorias na infraestrutura urbana poderiam potencializar a atração de novos investidores imobiliários?

### **Bloco 2 – Fatores de valorização**

5. Quais fatores considera mais determinantes para a valorização de imóveis residenciais e comerciais em Anápolis (ex.: localização, acessibilidade, segurança, serviços públicos, projetos urbanísticos)?
6. A escassez de terrenos em áreas valorizadas é hoje um dos principais responsáveis pela elevação dos preços? De que forma isso afeta as estratégias de investimento?
7. Em comparação com outras cidades de Goiás e do Centro-Oeste, como avalia a estabilidade e competitividade do mercado imobiliário de Anápolis?

### **Bloco 3 – Desafios e riscos**



8. Quais são os principais desafios enfrentados pelas imobiliárias para atrair investidores para o município?
9. Na sua opinião, quais os principais riscos associados ao investimento imobiliário em Anápolis, e como eles podem ser mitigados?
10. De que forma a atuação das políticas públicas (urbanismo, incentivos, regulação) influencia a valorização dos imóveis? Qual deve ser o papel das imobiliárias nesse processo?

#### Bloco 4 – Oportunidades e estratégias

11. Quais são os segmentos mais promissores no mercado local (ex.: habitação popular, médio/alto padrão, galpões logísticos, centros comerciais)?
12. Você acredita que a diversificação de empreendimentos (residenciais, comerciais e industriais) tem atraído mais investidores? Em que medida?
13. Na sua avaliação, o mercado imobiliário de Anápolis apresenta atrativos para investidores estrangeiros? Se sim, quais seriam os principais diferenciais?
14. Que estratégias as imobiliárias devem adotar para acompanhar as tendências de valorização e as transformações do mercado nos próximos anos?
15. Como a presença de empreendimentos voltados ao setor empresarial (ex.: centros comerciais, galpões logísticos) influencia o mercado e as expectativas de retorno de longo prazo dos investidores?