

A DINÂMICA IMOBILIÁRIA NA FRONTEIRA AGROMINERAL BRASILEIRA

Palavras-Chave: desenvolvimento urbano-regional, fronteira agromineral, mercado imobiliário

Autores/as:

Bolsista CNPq: GABRIEL CHIODI BOGUCHESKY, IE/Unicamp

Orientador: Prof. Dr. HUMBERTO MIRANDA DO NASCIMENTO, IE/Unicamp

INTRODUÇÃO:

Este trabalho analisa a urbanização nas áreas de expansão da fronteira agromineral brasileira no início do século XXI, com foco na dinâmica imobiliária. Parte da modernização agrícola iniciada nos anos 1970, marcada pela introdução de insumos industriais e pela integração da produção primária a setores industriais, consolidando o agronegócio e dinâmicas econômicas extrativas como eixo das políticas públicas que interiorizaram territorialmente a economia (DELGADO, 2009).

A expansão agrícola, pecuária e mineral nas regiões Centro-Oeste e Norte respondeu à urbanização acelerada, à demanda externa e ao projeto desenvolvimentista militar, que articulou abastecimento externo com ampliação da oferta habitacional (BNH). Esse processo, embora impulsionado pelo Estado, aprofundou a dependência externa e o subdesenvolvimento interno.

No período recente, a expansão do setor primário não se baseia apenas no “atraso agrário”, mas na adoção de novos mecanismos de apropriação e tecnificação da terra,

agravando a precarização do trabalho e a degradação ambiental. A financeirização passou a incidir diretamente sobre o setor agro-mineral, alterando também a dinâmica urbana.

A fronteira agromineral passou a incorporar uma lógica urbana, marcada pela intensificação da produção imobiliária e pela reprodução de desigualdades. Após 2010, houve retomada das migrações urbano-rural no Centro-Norte, como mostram os dados do Censo 2022. O urbano nas fronteiras atuais reflete concentração populacional, econômica e territorial, evidenciando a articulação entre o dinamismo imobiliário e o avanço agro-minero-exportador, a partir de uma modernização do mundo rural que também evidencia reflexos na dinâmica urbano-regional como um todo (GRAZIANO, 2002).

PROBLEMÁTICA:

A expansão da fronteira agromineral brasileira desde os anos 1970 está diretamente ligada à reestruturação do território nacional, articulando a concentração fundiária, a exploração intensiva de recursos naturais e a

valorização da terra, o que sugere efeitos que ainda dinamizam, especialmente, a circulação e a produção de *commodities*.

Esse processo sempre contou com o suporte de políticas estatais que incentivaram a infraestrutura, o crédito rural e a formação de cidades médias, como no II PND (1975-1979), conectando o avanço do capital no campo à urbanização, de tal maneira que a estruturação da fronteira se viabilize pela mediação do urbano, compondo o regional (BECKER, 1985).

A fronteira, longe de ser um vazio, funciona como espaço de articulação entre lógicas produtivas e urbanas, onde o urbano atua como base logística e operacional da ocupação territorial. Essa mediação urbana viabiliza a instalação de serviços, centros administrativos e infraestrutura voltada à circulação de mercadorias e capitais.

Com a intensificação da financeirização no século XXI, essa relação se aprofunda: a urbanização nas áreas de fronteira passa a incorporar fortemente a lógica da produção e valorização imobiliária, tornando a terra um elemento que evidencia novas configurações espaciais, também marcadas pela constituição histórico-geográfica do latifúndio brasileiro.

Assim, o avanço da fronteira agromineral redefine a rede urbana ao impulsionar centralidades intermediárias e cidades médias como polos de apoio ao agro, à mineração e ao circuito imobiliário, reproduzindo desigualdades e reforçando a lógica extrativista e rentista do território.

Ao mesmo tempo, trata-se de uma urbanização que não corresponde a um “rural urbanizado” tradicional, mas sim à produção do espaço urbano, que reflete

processos históricos, políticos e globais adaptados ao contexto local (LEFEBVRE, 2001). Essa especificidade distingue a fronteira de outros espaços urbanos, já que a lógica urbana está integrada e é permeável às dinâmicas capitalistas globais, especialmente na periferia do capitalismo brasileiro.

Desde os anos 1990, essa urbanização é fortemente influenciada pela financeirização do capital imobiliário (FIX, 2011) que se manifesta tanto pela especulação sobre terras como por investimentos concretos para a construção, ampliando o circuito imobiliário a áreas mais distantes. O processo, apesar de apresentar particularidades em relação às metrópoles nacionais, não é homogêneo e envolve mecanismos específicos, historicamente consolidados, de controle fundiário, e favorecem a emergência de cidades médias no interior da fronteira — fenômeno conhecido como “urbanização reflexa” (MIRANDA e GOMES JÚNIOR, 2017).

Tabela 1 | Brasil: número de municípios por classes de população

Habitantes	1980	1991	2000	2010	2022
Acima de 5 milhões	2	2	2	2	2
Entre 2 e 5 milhões	0	2	4	4	4
Entre 1 e 2 milhões	7	7	6	6	8
Entre 500 mil e 1 milhão	9	14	19	25	26
Entre 100 e 500 mil	124	162	193	245	278
Até 500 mil	3.849	4.304	5.283	5.282	5.251
Total	3.991	4.488	5.507	5.564	5.569

Fonte: Censos do IBGE. Elaboração Própria.

Essas cidades ganharam centralidade por conta da intensificação do comércio, mobilidade e mercado de terras, ao mesmo tempo em que mudanças institucionais e políticas públicas alteram o uso do solo urbano, facilitando a

expansão do capital imobiliário. Portanto, compreender o avanço imobiliário na fronteira requer analisar a inter-relação entre a expansão agroexportadora e a urbanização, que juntas configuram um campo propício para investimentos imobiliários: os ciclos de extração também se portam como momentos oportunos para a expansão da produção imobiliária..

METODOLOGIA:

A metodologia será baseada em uma revisão bibliográfica em termos de consolidação conceitual da dinâmica imobiliária em espaços regionais diferenciados, com recorte temporal mais recente (2000-2024). Sucessivamente serão realizadas consultas às fontes de dados secundários, seguida de uma interpretação desses dados.

A análise diante do conjunto de evidências encontradas na literatura levantada durante a pesquisa visa demarcar as diferenças mais importantes na dinâmica imobiliária das regiões de fronteira.

As principais fontes são periódicos científicos, teses e livros que tratam sobre a questão urbana, a dinâmica imobiliária e a expansão da fronteira agromineral. Na medida do possível, para a análise dos dados secundários, a pesquisa incluirá os dados dos Censo de 2022, caso estejam disponíveis, e os Censos de 2000 e 2010 para efeito de comparação, além de outros dados referentes ao Programa Minha Casa Minha Vida, principalmente no que diz respeito ao volume do financiamento.

GUINADA À CONCLUSÃO E DISCUSSÃO:

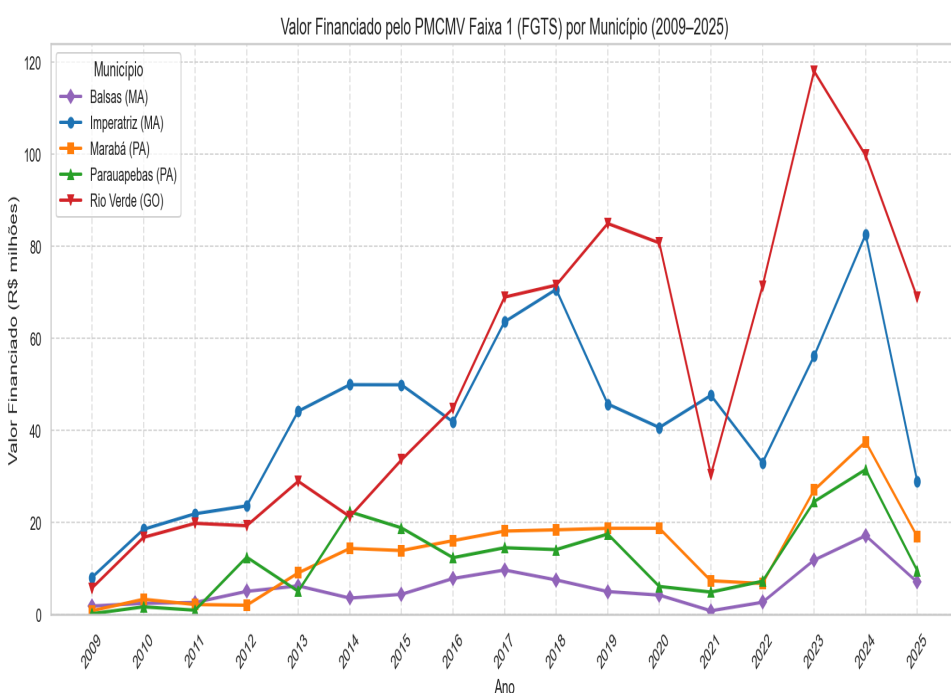
A fronteira, portanto, transforma-se em palco de uma urbanização orientada por interesses privados, onde o Estado atua como facilitador da acumulação e regulador do território em alguns âmbitos, a partir de programas habitacionais e crédito subsidiado, por exemplo. O monopólio do acesso à terra urbana impõe formas precárias de habitar e trabalhar, ao mesmo tempo em que transforma a cidade em ativo financeiro.

Na fronteira agromineral brasileira, capitais como Cuiabá, Goiânia e Belém revelam mercados imobiliários em forte expansão, refletindo a reconfiguração urbana impulsionada pela financeirização e pelo avanço do agronegócio e da mineração. Entre janeiro e setembro de 2024, essas cidades apresentaram valorizações no Índice FipeZap superiores ao IPCA acumulado no período (3,31%): 7,68% em Cuiabá, 7,72% em Belém e 9,96% em Goiânia. Tais variações indicam uma atratividade crescente do setor imobiliário, ligada à demanda local, investimentos em infraestrutura e à atuação dessas capitais como centros de comando da fronteira. Esse processo reforça a territorialização do capital urbano-imobiliário, que se irradia para o interior e transforma o espaço urbano em ativo estratégico para a acumulação (MELO, 2020).

Nesse contexto, o mercado imobiliário não apenas acompanha, mas antecipa e molda as dinâmicas de expansão territorial do agronegócio, tornando-se um dos principais agentes na produção desigual do espaço. A

moradia, nesse cenário, passa a ser tratada como ativo de valorização e não como direito, aprofundando os processos de segregação e especulação em áreas que até recentemente eram majoritariamente rurais. A presença de loteamentos populares, condomínios fechados e empreendimentos verticais reflete a segmentação socioespacial gerada pela ação do capital incorporador, que se aproveita da flexibilização fundiária e da presença estatal na reprodução do circuito para valorizar artificialmente o solo urbano.

Gráfico 1 | Valor Financiado pelo PMCMV Faixa 1 (FGTS) por Município (2009-2025)



Fonte: Dados do PMCMV. Elaboração Própria.

BIBLIOGRAFIA:

BECKER, Bertha. **Fronteira e urbanização repensadas**. Revista Brasileira de Geografia, p. 357–371, 1985.

DELGADO, Guilherme Costa. **A Questão Agrária no Brasil, 1950-2003**. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, Brasília, 2009.

FIX, Mariana. **Financeirização e Transformações Recentes no Circuito Imobiliário no Brasil**. IE - Unicamp, Tese de doutorado, 2011.

GRAZIANO, José. **A Modernização Dolorosa: Estruturas Agrárias e Desenvolvimento Capitalista no Brasil**. São Paulo: Editora

Hucitec, 1980.

LEFEBVRE, Henri. **A Cidade do Capital**. Rio de Janeiro: DP&A, 2001 [1972].

MELO, Erick. O. **Financeirização, governança urbana e poder empresarial nas cidades brasileiras**. Cadernos Metrôpole, 23(50), p. 41–66, 2020.

MIRANDA, Humberto; GOMES, J. Evaldo. **Urbanização reflexa: o surgimento de escalas urbanas intermediárias no Brasil pós-1990**. Revista EURE - Revista Regional de Estudos Urbanos, vol. 43, nº 130, p. 207–234, 2017.