

<https://doi.org/10.20873/uft.am.2594-7494.abri2025-2>



## FRAGMENTAÇÃO TERRITORIAL E EXPANSÃO URBANA:

Elites locais e a formação do capital incorporador no sudeste do Pará

## TERRITORIAL FRAGMENTATION AND URBAN EXPANSION:

Local elites and the formation of developer capital in Southeast Pará

## FRAGMENTACIÓN DEL TERRITORIO Y EXPANSIÓN URBANA:

Élites locales y la formación del capital incorporador en el Sureste de Pará

Raul da Silva Ventura Neto<sup>1</sup>

Tatiana Chagas Prata<sup>2</sup>

### RESUMO

Este artigo analisa a transformação socioespacial da Mesorregião do Sudeste do Pará, destacando o processo de reestruturação territorial impulsionado pela expansão capitalista e políticas desenvolvimentistas desde os anos 1970. O estudo foca na formação urbana e na fragmentação territorial, com ênfase no município de Redenção e na atuação da Buriti Empreendimentos Imobiliários, empresa vinculada a elites regionais originárias de atividades extrativistas e agropecuárias. Utilizando uma abordagem metodológica mista, combinando análise quantitativa de dados da Receita Federal e do Cadastro Ambiental Rural (CAR) com revisão bibliográfica, o artigo identifica a diversificação de investimentos dessas elites para o setor imobiliário, impulsionada pela valorização das terras e pelo crescimento econômico regional. Os principais resultados indicam como a urbanização e a especulação imobiliária nessa região refletem processos de acumulação primitiva e desigualdades socioeconômicas, com impactos significativos no território e nas relações sociais locais.

**PALAVRAS-CHAVE:** Transformação socioespacial; Sudeste do Pará; Fragmentação territorial; Especulação imobiliária; Acumulação primitiva.

### ABSTRACT

This article examines the socio-spatial transformation of the Southeast Pará Mesoregion, highlighting the territorial restructuring driven by capitalist expansion and developmentalist policies since the 1970s. The study focuses on urban formation and territorial fragmentation, with emphasis on the municipality of Redenção and the role of Buriti Empreendimentos Imobiliários, a company linked to regional elites originating from extractive and agricultural activities. Using a mixed methodological approach, combining quantitative analysis of data from the Federal Revenue Service and the Rural Environmental Registry (CAR) with a literature review, the article identifies the diversification of investments by these elites into the real estate

<sup>1</sup> Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Pará | <https://orcid.org/0000-0001-7124-1002> | [raulvneto@ufpa.br](mailto:raulvneto@ufpa.br)

<sup>2</sup> Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Pará | <https://orcid.org/0000-0001-9318-2541> | [tatianaprata06@gmail.com](mailto:tatianaprata06@gmail.com)

<https://doi.org/10.20873/uft.am.2594-7494.abri2025-2>



sector, driven by land appreciation and regional economic growth. It concludes that urbanization and real estate speculation reflect processes of primitive accumulation and socio-economic inequalities, with significant impacts on the territory and local social relations.

**KEYWORDS:** Socio-spatial transformation; Southeast Pará; Territorial fragmentation; Real estate speculation; Primitive accumulation.

## RESUMEN

Este artículo analiza la transformación socioespacial de la Mesorregión del Sudeste de Pará, destacando el proceso de reestructuración territorial impulsado por la expansión capitalista y las políticas desarrollistas desde la década de 1970. El estudio se centra en la formación urbana y la fragmentación territorial, con énfasis en el municipio de Redenção y el papel de Buriti Empreendimentos Imobiliários, una empresa vinculada a élites regionales originarias de actividades extractivas y agropecuarias. Utilizando un enfoque metodológico mixto, que combina el análisis cuantitativo de datos de la Receita Federal y el Registro Ambiental Rural (CAR) con una revisión bibliográfica, el artículo identifica la diversificación de inversiones de estas élites hacia el sector inmobiliario, impulsada por la valorización de la tierra y el crecimiento económico regional. Se concluye que la urbanización y la especulación inmobiliaria reflejan procesos de acumulación primitiva y desigualdades socioeconómicas, con impactos significativos en el territorio y las relaciones sociales locales.

**PALABRAS CLAVE:** Transformación socioespacial; Sudeste de Pará; Fragmentación territorial; Especulación inmobiliaria; Acumulación primitiva.

## 1 INTRODUÇÃO

A Mesorregião do Sudeste do Pará, surge de um intenso processo de reestruturação espacial conduzido por uma dinâmica da mobilidade do capital e da força de trabalho, própria da condição de fronteira de acumulação que essa região da Amazônia assume a partir dos anos de 1970 (Martins, 2000). As dinâmicas de trocas desiguais entre capital e força de trabalho neste território foram estimuladas pelo Estado brasileiro, por meio de políticas públicas de cunho desenvolvimentista que consolidaram o "extrativismo de aniquilamento" como meio principal de produção de mercadorias (Costa, 2010).

Típica das estratégias de "fuga para frente" que o país continuamente enredou ao longo do século XX e de acumulação primitiva permanente (Tavares, 2000; Fiori, 2003; Brandão, 2010), a transformação socioespacial do Sudeste do Pará ocorreu por meio de atividades de aniquilamento do bioma amazônico. Esse processo se enlaça ao arco de alianças patrimoniais que organiza os atavismos do subdesenvolvimento brasileiro (Brandão, 2007) e se torna um componente estrutural dessa parcela do território amazônico.

Nesse contexto, os estabelecimentos agrícolas, tidos como modernos e símbolos do desenvolvimentismo capitalista na Amazônia, mas que na maior parte das vezes só

<https://doi.org/10.20873/uft.am.2594-7494.abri2025-2>



sobreviviam lastreados em fundos públicos, têm seu momento de gênese mediado pela extração de madeira, minério ou outros ativos do bioma presentes no território reservado para o desenvolvimento da agropecuária (Schimink, 2012). Do contexto de fronteira de acumulação primitiva são gestadas novas frações do capital e do trabalho, produzindo não só um perfil de luta de classes, onde a violência e os conflitos no campo operam de forma aberta e sem capacidade de controle por parte do Estado, mas sobretudo a reconfiguração dos seus espaços urbanos, com um novo padrão de hierarquização de novos e antigos núcleos.

O município de Redenção se torna um espaço-chave nessa análise. Naquele contexto de urbanização e transformação socioespacial, os excedentes acumulados com as atividades extrativas passam a ser redirecionados a investimentos em imóveis. Isso permitiu que, três décadas depois, se formasse uma das mais atuantes incorporadoras de imóveis do país durante a década de 2010: a Buriti Empreendimentos Imobiliários, especializada na produção de loteamentos urbanos em áreas de antigas propriedades rurais.

Para caracterizar como as elites regionais, inicialmente envolvidas em atividades ligadas ao extrativismo predatório, se consolidaram como o principal suporte financeiro da Buriti Empreendimentos Imobiliários, foi utilizada uma abordagem metodológica mista, combinando métodos quantitativos e qualitativos. O primeiro passo consistiu em uma revisão sistemática da literatura sobre a formação regional e urbana no Sudeste do Pará, abrangendo o período do final do século XIX até a segunda metade do século XX. Posteriormente, foram apresentadas evidências empíricas com base em um levantamento detalhado e na análise de dados correlacionados provenientes das bases de dados da Receita Federal sobre Empresas e do Cadastro Ambiental Rural (CAR).

Esta base de dados permitiu a identificação de uma rede de empresas a qual a Buriti Empreendimentos Imobiliários faz parte, sendo possível entender a sua atuação diversificada nas cidades dentro e fora do Sudeste do Pará. Observou-se uma tendência dessas empresas estarem ligadas ao ramo das atividades extrativistas e agropecuárias. Observa-se, a partir de 2010, uma tendência a aplicação de empresas relacionadas ao setor imobiliário e a expansão para outros estados próximos. Tendência que acompanhou a alta constante no preço das *commodities*, que promoveram a ascensão de uma nova elite regional, amplamente vinculada à presença do capital financeiro.

## 2 FRAGMENTAÇÃO TERRITORIAL E FORMAÇÃO URBANA NO SUDESTE DO PARÁ

Segundo Silva (2019), os pioneiros na ocupação da região do Sudeste Paraense foram os indígenas seguidos pelos sertanejos nordestinos e pelos frades dominicanos, em um momento em que a rede urbana se caracterizava pela proeminência de Belém e um padrão espacial predominantemente ribeirinho, com pontuais ocupações estabelecidas na região (Corrêa, 1987). A Região do Araguaia foi ocupada no sentido sertão-interior, produto principalmente da onda migratória de perfil pastoril, no entanto, outras frentes também estavam presentes, porém em menor escala, garimpeiros, caçadores, extrativistas e camponeses, também a incorporaram após a consolidação de novos núcleos (Vaz, 2013).

Até o final do século XIX, a região do Sudeste do Pará era basicamente um território indígena. Os habitantes dessa região eram os povos indígenas Kayapó, que possuíam um sistema de vida essencialmente nômade, constituindo diferentes aldeias pelos locais em que estiveram (Silva, 2019). Parte desses indígenas era assistida pela missão dominicana. Os frades chegaram à margem esquerda do Araguaia em 1896, com objetivo de realizar missões catequéticas para os indígenas e trabalhos de evangelização para os cristãos em lugares remotos (Vaz, 2013). Os vínculos sociais entre os grupos presentes na área - indígenas, frades e sertanejos - se construíram a partir de esferas não mercantis, independente do desenvolvimento das forças produtivas, sendo um lugar de vínculos não monetários (Nunes, 2009; Vaz, 2013).

Os sertanejos nordestinos estavam em processo de instalação na região oeste do Rio Araguaia quando os religiosos chegaram. Os sertanejos cruzaram os sertões em busca de melhores áreas de pastagem para o gado, estabeleceram-se assim, no interior do Maranhão, e com o passar do tempo e necessidade de novas pastagens chegaram ao extremo norte de Goiás, atualmente Tocantins (Vaz, 2013). A trajetória natural de expansão de novas terras para o rebanho em conjunto com a necessidade de fuga dos conflitos causados pelas disputas por terra entre os Estados de Goiás e Maranhão, no final do século XIX, fez com que alguns grupos cruzassem o Rio Araguaia e chegassem à margem paraense (Vaz, 2013; Silva, 2019).

Em território paraense, os sertanejos passaram a viver em uma economia de subsistência, com raras transações comerciais. De acordo com Moreira Neto (1960 *apud* Vaz, 2013) a pecuária nessa região permaneceu por um período de marginalização e chegou a definir significativamente devido à ausência de vinculações econômicas intensas e

estruturadas, já que a frente pastoril na região tinha seus caminhos travados pelos rios Araguaia e Xingu. Ainda assim, o grupo buscou pequenas rotas comerciais, que contribuíram para a melhoria e a ampliação do rebanho em um primeiro momento (Vaz, 2013; Silva, 2019).

Muitos produtores pecuários ampliaram significativamente o seu poder econômico durante os ciclos de exploração da borracha, que ocorreu entre os anos de 1870 e 1910, praticamente no mesmo período de instalação dos sertanejos (Vaz, 2013). Nesse contexto, a Região do Araguaia se tornou uma fornecedora de matéria-prima para indústrias americanas e europeias, atraindo migrantes nordestinos e aviadores comerciais (Corrêa, 1987; Vaz, 2013; Silva, 2019). Houve crescimento demográfico e intensificação das relações econômicas, momento em que o dinheiro passou a fazer parte das relações de produções locais, antes baseadas no escambo (Vaz, 2013; Silva, 2019).

Na região, o látex era extraído do caucho (*Castilla ulei*), no qual a extração culminava na derrubada da árvore. Devido a essa característica da espécie vegetal e forma de extração do látex, a frente extrativista deslocava-se constantemente, geralmente em direção ao rio Xingu, colaborando para a formação de pequenos núcleos cada vez mais distantes de Conceição do Araguaia, que serviam como pontos de apoio para os comboios que se dirigiam aos locais de extração (Corrêa, 1987; Vaz, 2013). Com o fim do primeiro período áureo da goma elástica (aproximadamente em 1912) a população do núcleo central de Conceição do Araguaia reduziu radicalmente – havendo o regresso para as áreas de origem – e o fluxo de pessoas que transitava nas casas de comércio e nas comunidades rurais de apoio quase desapareceu. Esse refluxo de população permitiu que nas áreas devastadas pela exploração do caucho se estabelecessem alguma atividade agropastoril (Corrêa, 1987; Vaz, 2013).

Nas décadas que se seguiram na região houve um notável aumento da atividade agrícola, no entanto, este crescimento não foi suficiente para equilibrar a economia local após o fim da economia da borracha. A atividade pecuária se manteve dinâmica para alguns produtores pois o capital acumulado permitiu a compra de gado desvalorizado e a manutenção das fazendas. A partir desse ponto, houve a centralização do rebanho na mão de alguns grandes fazendeiros, que resistiram à decadência da borracha (Vaz, 2013). Nesse período a região volta ao isolamento, a economia se torna basicamente de subsistência e permanecem assim até meados dos anos 1950.

Até meados da década de 1960, o gado e a terra tinham um valor inexpressivo no contexto da economia local; a atividade pastoril de subsistência, o déficit no escoamento da

<https://doi.org/10.20873/uft.am.2594-7494.abri2025-2>



produção e as relações de produção, baseadas na partilha e no aviamento eram os principais fatores da desvalorização da terra. Segundo Silva (2019) havia flexibilidade no exercício da propriedade, existindo uma indefinição quanto aos limites da mesma.

Com o avanço da industrialização e a necessidade de integração do mercado nacional, o modal rodoviário foi estabelecido como principal meio de circulação de pessoas e de mercadorias para integrar a economia do país a partir do eixo Rio-São Paulo (Cano, 2012). Tal fato dá início a um período de abertura de frentes pioneiras de colonização que acompanhou a expansão rodoviária pela Amazônia, estabelecendo eixos de ocupação humana em terra firme e, gradativamente, substituindo o transporte fluvial como modelo hegemônico de transporte de pessoas e mercadorias na Amazônia (Silva, 2003; 2019, Ventura Neto, 2017, Corrêa, 1987).

A construção da rodovia Belém-Brasília, portanto, deve ser encarada como um meio de abertura para novos mercados, especialmente fundiários, o que redireciona os interesses das elites agrárias paulistas para a ocupação na Amazônia, que introduziram novas formas de apropriação do espaço rural, na forma dos latifúndios (Silva, 2019, Ventura Neto, 2017). Os investimentos paulistas nas atividades agropecuárias na Amazônia passaram a ter maior intensidade a partir de 1966, com a origem da SUDAM, no entanto, teve início com a privatização de terras públicas estaduais da região (Costa, 2012).

A partir de 1956, a especulação imobiliária e a consecutiva titulação de latifúndios alcançaram a região do Araguaia Paraense. Inicialmente os descendentes dos sertanejos nordestinos, conseguiram manter suas posses, apesar da relativa ameaça da chegada do capitalismo à região, esta permanência inicial se deu devido aos agentes imobiliários estarem interessados na apropriação de áreas cobertas pela floresta, pois é onde se encontra os solos mais favoráveis à agricultura (Silva, 2019).

Um dos primeiros investidores no Sudeste do Pará foi o paulista João Lanari do Val, que adquiriu 250 mil hectares de terra, ocupando quase 10% do município de Conceição do Araguaia, formando o maior latifúndio de proprietário brasileiro do Pará, chamado Fazenda Santa Tereza (Figura 1) (Schmink e Wood, 2012). Entre 1960 e 1963, a Cia de Terras da Mata Geral – companhia proprietária da Fazenda Santa Tereza – e outros especuladores de menor expressão, já haviam comprado uma parcela significativa da área onde depois a pecuária capitalista dos empresários do Centro-Sul se instalou, sendo assim, o investimento que a

<https://doi.org/10.20873/uft.am.2594-7494.abri2025-2>



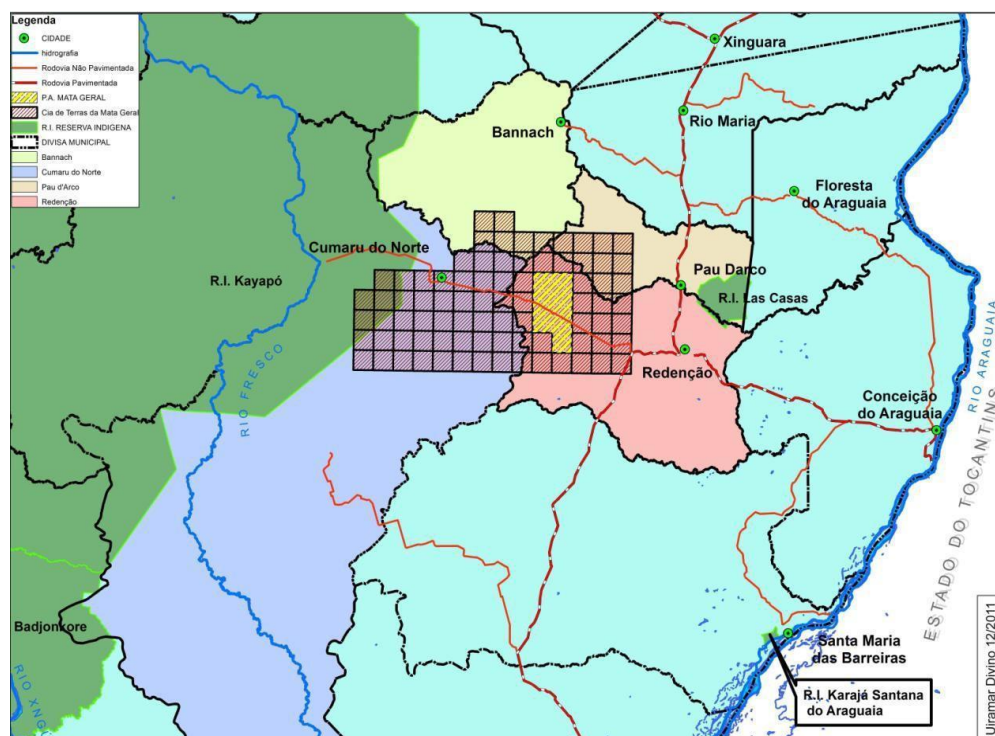
fazenda Santa Tereza estava realizando era, de fato, uma aplicação que visava fundamentalmente a valorização do preço das terras e da floresta (Silva, 2003).

Pouco tempo após o estabelecimento da fazenda, o governo militar promoveu os planos de desenvolvimento para a Amazônia por meio da SUDAM, o que tornou a região um local atrativo para muitos investidores que buscavam se beneficiar dos novos programas do governo (Schimink e Wood, 2012). Simultaneamente a isso, o término da construção da Belém-Brasília provocou uma corrida pelas terras marginais à rodovia, que se esgotaram rapidamente (Silva, 2003).

A modalidade de incentivos que a SUDAM oferecia contabilizava as terras da empresa como recursos próprios, isentando os empresários de terem reservas financeiras significativas. Isso acelerou a corrida por terras próximas aos eixos viários, já abertos ou em planejamento, permitindo que o mercado de terras rurais assumisse uma forma especulativa. A terra rural era o único meio de produção que não perdia valor com o tempo, pois possuía baixos preços e se valorizava rapidamente com a derrubada da mata ou com a construção de infraestruturas no seu entorno (Ventura Neto, 2017). Com isso, Lanari do Val vendeu muitas das terras que tinha acabado de adquirir, obtendo lucros consideráveis, já que muitas empresas capitalizadas do país passaram a demandar áreas da região, tais como a Volkswagen. A partir de então a implantação de empresas pecuárias se desenvolveu e se expandiu rapidamente (Schmink e Wood, 2012; Silva, 2003; 2019, Costa, 2012).



Figura 1 – Mapa da área inicial da Fazenda Santa Tereza – Companhia de Terras da Mata Geral.



Fonte: DIVINO, Uiramar. Dez/2011 Adecol Topografia e Agrimensura. Redenção - PA.

A rápida expansão das empresas de pecuária contribuiu para o aumento dos casos de grilagem e, conseqüentemente, para o aumento do conflito agrário na região. A dificuldade de aferição das áreas fez parte dos recursos próprios destinados aos incentivos da SUDAM, ampliou a grilagem de terras, que somadas ao grande fluxo de migrações provenientes do Nordeste e Centro-Oeste e a grande quantidade de posseiros que viviam de extrativismo, resultaram na abundância de conflitos por terra solucionados por meio da violência (Ventura Neto, 2017).

Dessa forma, se estabeleceu a primeira frente pioneira da região, que representa a primeira frente capitalista da Amazônia Oriental, caracterizada pela modernização capitalista do território, e promovida por empresários, fazendeiros, comerciantes e pequenos agricultores modernos e empreendedores (Crispim, 2019; Silva, 2019). Destaca-se que, a fronteira se realiza pelo movimento de ocupação de novas áreas, configurando-se como uma área de reprodução do capital, que, no entanto, tem que se reproduzir em conjunto com modos de produção e relações sociais não capitalistas, de origens históricas diversas. Assim, na fronteira o conjunto de processos da reprodução do capital não encontra as condições sociais



<https://doi.org/10.20873/uft.am.2594-7494.abri2025-2>



fundamentais para que se assuma a forma propriamente capitalista, ou seja, a fronteira se caracteriza por ocorrer em regiões que não são plenamente estruturadas, onde a acumulação primitiva é contínua, ou seja, em um espaço dinâmico no qual as frentes de expansão e pioneira interagem (Crispim, 2019).

Ademais, na expansão do capitalismo para a fronteira as condições de posse são substituídas pelo domínio jurídico sobre a propriedade fundiária, o conflito entre as diferentes formas de ocupação da terra gera conflitos (Crispim, 2019). Ainda assim, destaca-se que a frente pioneira tem caráter político, uma vez que o Estado é o agente da modernização econômica, mediando as relações sociais e controlando os espaços por estratégias geopolíticas, com incentivos fiscais e narrativas construídas para mobilizar a ocupação de uma região, tal como a ideologia militar de “terras sem homens para homens sem-terra” (Crispim, 2019).

Dessa forma, com o estabelecimento da frente pioneira, o contexto pastoril da região passou por intensas mudanças, com a implantação de novas técnicas de manejo da pecuária e as mudanças nas relações de trabalho, uma vez que os pagamentos deixaram de ser feitos na forma de partilha e os trabalhadores passaram a ser pagos como funcionários assalariados (Vaz, 2013). Quando o trabalhador passou a ser assalariado e deixou de receber parte da produção, se dissipou a possibilidade de que uma família comum pudesse se dedicar à pecuária familiar, com as novilhas recebidas como pagamentos, com a chance de ampliar o rebanho (Vaz, 2013).

O povoado de Redenção, que veio a se tornar um dos municípios mais importantes da região, surgiu em 1969, a partir do loteamento urbano de parte da Fazenda Santa Tereza. A terra onde viria a se situar a gleba, pertencia Lanari do Val e a Luís Vargas Dumont, que ordenou o estabelecimento de um loteamento ao longo da pista de pouso que servia a região e que rapidamente foi ocupado (Schmink e Wood, 2012; Silva, 2003). Inicialmente o povoado não tinha um número significativo de pessoas, era formado por trabalhadores rurais dos projetos agropecuários que estavam se implantando na região, no entanto, a chegada de estradas no povoado deu início a um processo acelerado de urbanização, intensificado pelas ondas migratórias originadas pela rodovia Transamazônica (Schmink e Wood, 2012; Silva, 2003).

A abertura da rodovia Transamazônica, na década de 1970, atraiu para a Amazônia um contingente populacional maior do que o previsto pela colonização oficial, que iam em busca

<https://doi.org/10.20873/uft.am.2594-7494.abri2025-2>



de um pedaço de terra próprio (Silva, 2019). No entanto, grande parte desses indivíduos não conseguiu se tornar proprietário de terra, o que fez com que seguissem adiante para regiões de fronteira mais a frente, onde geralmente se estava construindo, ou sendo projetada uma estrada (Schmink e Wood, 2012; Silva, 2019). O acelerado deslocamento da frente pioneira sobre as terras já ocupadas pela frente de expansão, e a consequente superposição destas ocasionou um caráter conflitivo violento. Tornando-se, assim, frequentes os despejos violentos de posseiros, estando os supostos donos, muitas vezes sem base em decisão judicial ou apoiados em documentos falsos (Martins, 2009). Ademais, houve outra corrente migratória vinda do Centro-Sul, formada pela pequena burguesia urbana, empresários, especuladores e madeireiros, que buscavam juntar riquezas na região de fronteira (Silva, 2019).

A partir dos anos 1970, começaram a chegar ao Sudeste do Pará médias e grandes serrarias originadas no Paraná e Santa Catarina, atraídas pelos incentivos fiscais e pela demanda internacional de mogno, espécie abundante na área (Schmink e Wood, 2012; Silva, 2019). Antes dos anos 1970 a madeira já era extraída no local, porém sem tecnologias modernas, como motosserras e guinchos; foi a partir da abertura da rodovia estadual PA-150 - ligando a região à Belém - que essa atividade ganha expressão (Schmink e Wood, 2012; Silva, 2019).

O auge da exploração do mogno teve fim no início dos anos 1980, com isso as serrarias maiores passaram a explorar outros tipos de madeiras, menos valiosas, e produzindo laminados; já os pequenos madeireiros geralmente se transferiram para outras áreas, principalmente São Félix do Xingu (Schmink e Wood, 2012; Silva, 2019). Este caráter cíclico da economia da madeira influenciava a geografia do desmatamento e a ocupação da terra, com o crescimento populacional rápido com a implantação da serraria, seguido do declínio da exploração e decréscimo da densidade populacional (Schmink e Wood, 2012). Cidades estrategicamente localizadas, como Xinguara, continuavam a crescer conforme a sua economia se diversificou, no entanto, cidades ou vila menores de beira de estrada, tais como Água Azul, perdiam significativa parcela da população à medida que a extração de madeira na área cessava (Schmink e Wood, 2012).

Assim, as serrarias, frequentemente, tornaram-se as pioneiras no processo de assentamento e consolidação de espaços urbanos que posteriormente se tornaram municípios. Schmink e Wood (2012), apontam que o processo de criação de novos municípios com uma forma de captação de recursos, devido a criação de novos processos e orçamentos

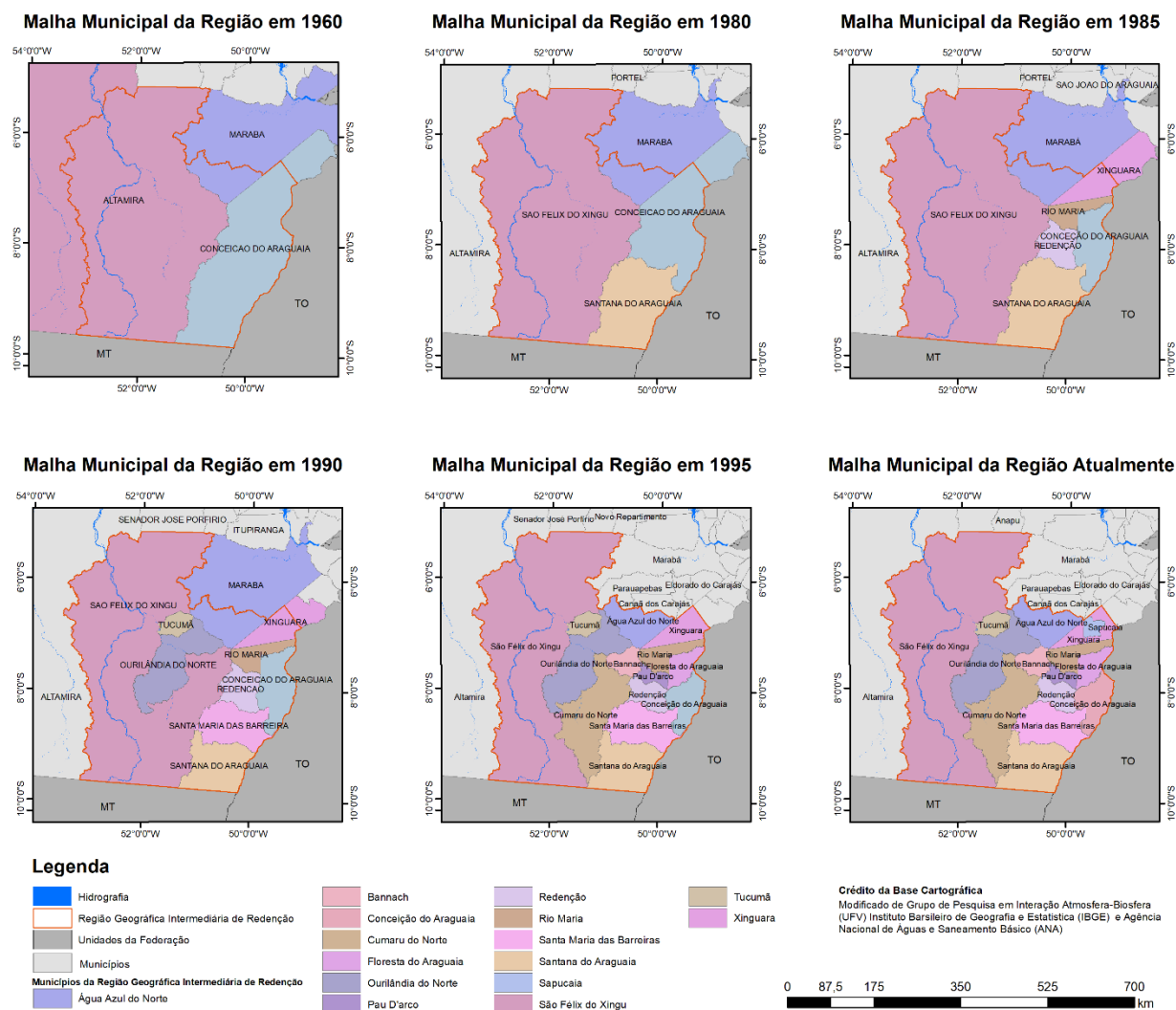
<https://doi.org/10.20873/uft.am.2594-7494.abri2025-2>



municipais além da oferta de novos empregos urbanos. Ademais, as elites locais aproveitaram o repasse de recursos federais para a região para consolidar seu domínio sobre a terra e a mão de obra (Schmink e Wood, 2012). Na região Sudeste do Pará, esse processo começou em 1961 com a emancipação de Santa Maria das Barreiras de Conceição do Araguaia e São Félix do Xingu, que se separou de Altamira. Essa configuração se manteve por praticamente 20 anos, até 1982, quando uma nova onda de emancipação de municípios começou e estendendo-se até 1996, com a separação de Bannach (Figura 2).

As transformações decorrentes da incorporação da Amazônia no processo de expansão capitalista do país em um curto espaço de tempo, substituíram os rios por conexões terrestres como principal meio de transporte (Schmink e Wood, 2012). A partir de então, surge um novo tipo de origem de núcleos de povoamento, localizados no “centro”, em áreas de terra firme. Esses novos núcleos de povoamento, surgiram ao longo das rodovias, do entroncamento das mesmas e em áreas em processo de expansão da fronteira; são caracterizados por constituírem pontos de concentração da força de trabalho rural, tais como o município de Xinguara, localizado no entroncamento entre as rodovias PA-150 e PA- 279, e Bannach, Pau D’Arco e Rio Maria, núcleos originalmente constituídos por trabalhadores das serrarias (Corrêa, 1987; Schmink e Wood, 2012; Silva, 2019).

Figura 2 – Malha municipal da Região Geográfica Intermediária de Redenção de 1960 a 2022



Fonte: IBGE,2022. Elaboração dos autores.

Quando há o declínio da extração de mogno na região, um dos veios mais ricos de ouro da Amazônia é descoberto na Fazenda Cumaru - situado na área da Fazenda Santa Tereza – momento em que o extrativismo mineral substitui o vegetal como a principal atividade econômica da região nos anos 1980 (Silva, 2019). Com a notícia da descoberta do ouro, centenas de pessoas se dirigiram para lá na esperança de enriquecer, implantando acampamentos na floresta. Nesse período vários garimpos foram abertos estimulados pela elevação do preço do ouro no mercado internacional (Vidal e Souza & Marques, 2019; Silva, 2019).

No entanto, a primeira atividade de garimpo que movimentou a economia da região foi a extração de cassiterita no Xingu, que teve início em 1976 (Silva, 2019). O crescimento da atividade gerou uma dinamização da economia das cidades próximas, como São Félix do Xingu e Redenção, que se tornaram ponto de apoio logístico da mineração. Após 1978 o governo federal impôs algumas exigências que visavam colocar a atividade extrativista de estanho sob controle corporativo centralizado, eliminando empresas menores e garimpeiros independentes (Silva, 2019).

Com a impossibilidade do garimpo independente da cassiterita, os trabalhadores se dirigiram para Cumaru com a notícia da existência de jazidas no local no fim de 1979. Nem com a ajuda da polícia foi possível impedir a invasão da fazenda Santa Tereza, em razão do grande contingente de garimpeiros, o conflito na área cresceu ainda mais quando os garimpeiros invadiram as terras indígenas dos Kayapó (Silva, 2019). Lanari do Val diante da impossibilidade de expulsar os garimpeiros, decidiu explorar e organizar o garimpo, obtendo o monopólio da compra do ouro e da comercialização de itens necessários para os garimpeiros, como gêneros alimentícios e utensílios de trabalho.

Outrossim, a partir dos anos de 1960 observa-se na região uma sobreposição da frente capitalista, influenciada pelos incentivos fiscais da SUDAM, e da fronteira camponesa, que ganhou densidade com a abertura da Belém-Brasília (Silva, 2019). Os conflitos por posse de terra se tornaram intensos, principalmente a partir da década de 1970, pois no início da implantação das empresas agropecuárias as terras não eram exploradas produtivamente, e assim populações rurais migrantes se instalavam ao encontrarem terras não cultivadas, e quando os proprietários descobriram sobre os posseiros o conflito se tornava violento, se não houvesse acordo (Silva, 2019). Dessa forma, pode-se destacar que tanto o andamento do povoamento e os processos migratórios, quanto a organização da produção, foram resultantes do funcionamento da economia capitalista mundial (Silva, 2019).

### **3 CARACTERÍSTICAS DA FORMAÇÃO DO CAPITAL INCORPORADOR NO SUDESTE DO PARÁ: ESTUDO DE CASO DA BRASIL TERRENOS HOLDING**

Atualmente há um novo tipo de “frente pioneira” vigente na região sudeste do Pará, a frente imobiliária pela produção de loteamentos. Esta frente acompanhou o crescimento e fortalecimento do setor imobiliário no país, desde 2003, com o crescimento de recursos

<https://doi.org/10.20873/uft.am.2594-7494.abri2025-2>



disponibilizados pelo Estado, dentre eles o Projeto Minha Casa, Minha Vida, iniciado em 2009 (Melo, 2015). Diante dessas condições, cidades não-metropolitanas, tais quais as do Sudeste do Pará, tornaram-se foco de grandes empreendimentos imobiliários. Ademais, os interesses de grandes imobiliárias incorporaram-se aos interesses dos grupos empresariais da região, ligados principalmente à agropecuária, madeiras e redes de varejo (Melo, 2015).

Diante dessas circunstâncias, associadas ao fato de a região possuir uma lucrativa na economia ligada à agropecuária e à mineração, empresas imobiliárias nacionais de grande porte investiram na região, criando um significativo banco de terras urbanas (Melo, 2015). Empresas regionais também passaram a investir nesse ramo, uma delas é a Buriti Empreendimentos Imobiliários, que foi criada em Redenção, no ano de 2003, e faz parte de um conglomerado de empresas que desenvolve atividades em diversos setores da economia dessa região. O capital que deu origem a essas empresas partiu indústria de extração de madeira (principalmente do mogno) e de agropecuária – atividades, essas, intensamente estimuladas pelas políticas de incentivos fiscais da SUDAM no Sudeste do Pará, as quais a relação primordial é o controle fundiário (Melo, 2015).

Assim como em grande parte da história do Sudeste do Pará, o poder tem origem na propriedade da terra, o que permitiu o domínio de grupos empresariais sobre a região, gerando uma rede de conexões econômicas e políticas, cuja origem está no extrativismo e no agronegócio e que posteriormente se estende para outros ramos de investimento, combinando assim formas de acumulação do capital industrial/financeiro e de acumulação primitivas, vinculadas ao capital mercantil (Melo, 2015).

Desta forma, um dos principais nomes da Buriti Empreendimentos, conhecido como um dos “Reis do Mogno”, é um empresário ligado à empresas envolvidas em exportação de mogno ilegal, tais como a madeireira Juary (Greenpeace, 2001). Ainda de acordo com o Greenpeace, o dinheiro ganho por ele com o comércio do mogno é “revertido” para outros empreendimentos da economia urbana regional, como concessionárias de automóveis, hotéis e empreendimentos imobiliários. É importante ressaltar que grande parte da atividade madeireira na Amazônia, naquele momento, ocorria de forma ilegal, onde estimava-se que 80% de madeira extraídas não possuía nenhum tipo de rastreamento (Greenpeace, 2001).

Segundo Santos Júnior (2006), a redução da atividade de extração de madeira, devido à crescente escassez de madeira em razão da extração, resultou na mudança de foco das atividades madeireiras para atividades de ocupação, e muitas vezes grilagens, de terras



<https://doi.org/10.20873/uft.am.2594-7494.abri2025-2>

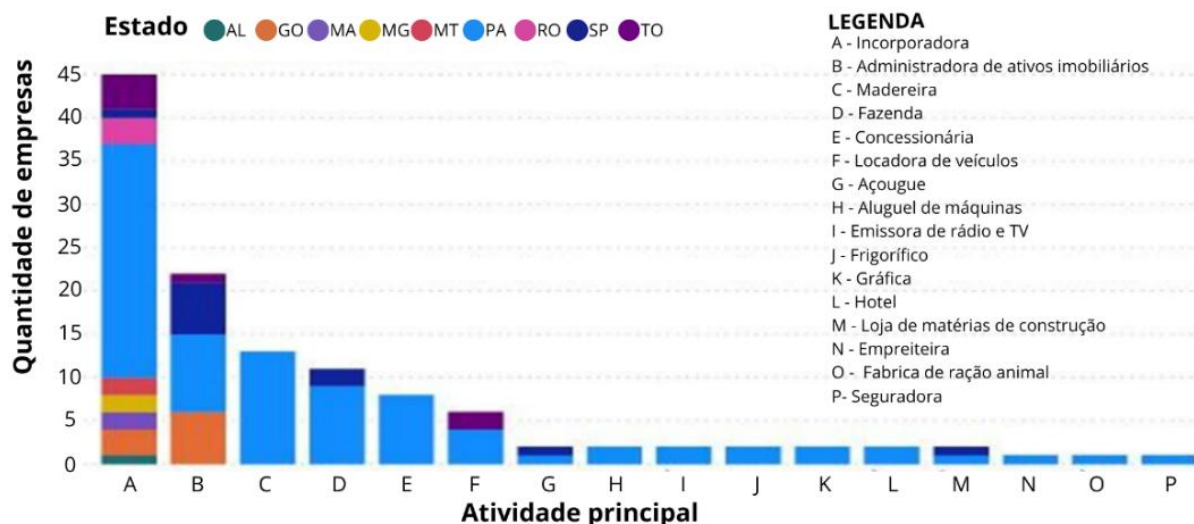


públicas, visando a introdução das mesmas no mercado imobiliário, com a conversão de terras rurais em urbanas (Santos Junior, 2006; Urbis, 2013). Assim a apropriação e a venda de terras públicas tornaram-se uma forma de acumulação que colabora para elucidar a capacidade de investimentos dos fazendeiros (Santos Junior, 2006).

A análise do processo de transformação das frações do capital, originadas de diversas atividades extrativistas que fragmentaram o território do Sudeste do Pará ao longo do século XX, em direção às atividades imobiliárias, parte de um recorte metodológico específico. Inicialmente, foram identificados os processos de diversificação de investimentos comandados pelos três sócios da madeireira Juary, por meio de um extenso levantamento de informações na base de dados das empresas da Receita Federal e na base do Cadastro Ambiental Rural. A partir dessas informações, foi identificada a rede de empresas a qual a Buriti Empreendimentos Imobiliários está ligada, sendo possível entender a sua atuação diversificada nas cidades dentro e fora do Sudeste do Pará.

Os quatro sócios da Madeireira Juary formam uma rede de outras empresas que estão presentes em 9 estados brasileiros, nas regiões Sudeste, Centro-Oeste, Nordeste e Norte. A rede é formada por diversos segmentos, sendo as empresas do tipo incorporadoras as mais expressivas, seguidas de empresas administradoras de ativos imobiliários (Gráfico 1). O estado do Pará apresenta a maior quantidade de empresas e de diversidade de segmentos, com um total de 85 empresas com sede no estado.

Gráfico 1 – Número de empresas com participação dos sócios da Madeireira Juary de acordo com a atividade principal da empresa e seu estado de origem



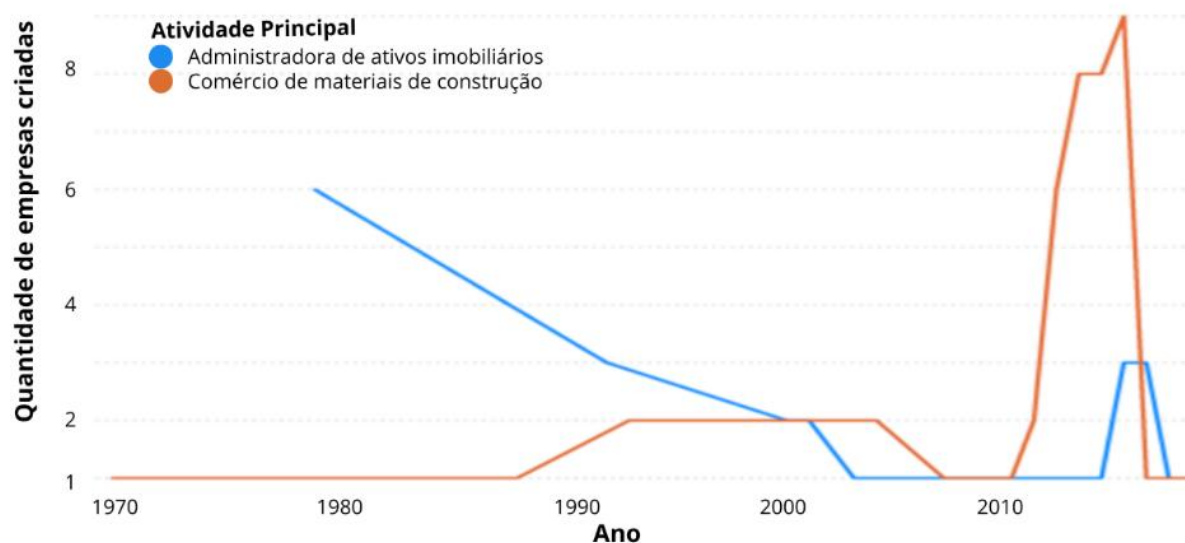
Fonte: Base de dados de empresas da Receita Federal e do Cadastro Ambiental Rural, elaborado pelos autores, 2024.

Inicialmente as primeiras empresas dessa rede estavam associadas à atividade extrativista e agropecuária, assim como alguns setores de serviço como emissoras de TV e rádio e locadoras de veículos. No entanto, a partir dos anos 2010 a quantidade de incorporadoras e empresas administradoras de ativos imobiliários cresceu consideravelmente, configurando 78,58% do total (Gráfico 2). Foi nesse período que a rede se expandiu para novos estados como Alagoas, Maranhão, Minas Gerais e Mato Grosso. Mas a localização das sedes das novas empresas, em grande parte, se manteve no estado do Pará, com 45% das incorporadoras e administradoras de ativos imobiliários criados nesse período.

A empresa de maior frequência dentre os três sócios da Juary foi a Brasil Terrenos Holding. Essa empresa está vinculada à maior parte dos empreendimentos da Buriti Empreendimentos. A rede de empresas formada pelos sócios está presente em todas as regiões do Brasil, com destaque para a região Norte, que concentra 62,06% das atividades associadas a esse CNPJ. É importante deixar claro que, no caso das incorporações imobiliárias, cada empreendimento novo corresponde a um novo CNPJ na base dados da Receita Federal, em virtude das determinações lei nº 10.931/04. Nesse contexto, os estados do Tocantins, contam 230 CNPJs registrados, e do Pará, com 163, se destacam.

Assim como a rede da Juary, a rede de empresas da Brasil Terrenos possui uma grande diversidade de segmentos, sendo os mais expressivos as administradoras de ativos imobiliários e as incorporadoras (Gráfico 3). A rede também expandiu sua atuação para o ramo imobiliário a partir de 2010, chegando a contar com 309 empreendimentos registrados como empresas administradoras de ativos imobiliários e 166 registrados como incorporadoras, espalhadas por todo o Brasil, o que corresponde a 84,19% das empresas criadas nesse período pelo grupo (Gráfico 4). Com o crescimento a partir de 2010, a rede se expandiu para outros estados e alterou seu local de origem principal. Inicialmente, o estado com o maior número de empresas era o Pará, mas, a partir dos anos 2000, o número de empresas criadas em Tocantins cresceu significativamente, superando a quantidade no Pará em 2010.

Gráfico 2 – Número de empresas associadas ao ramo imobiliário com participação dos sócios da Madeireira Juary ao longo dos anos

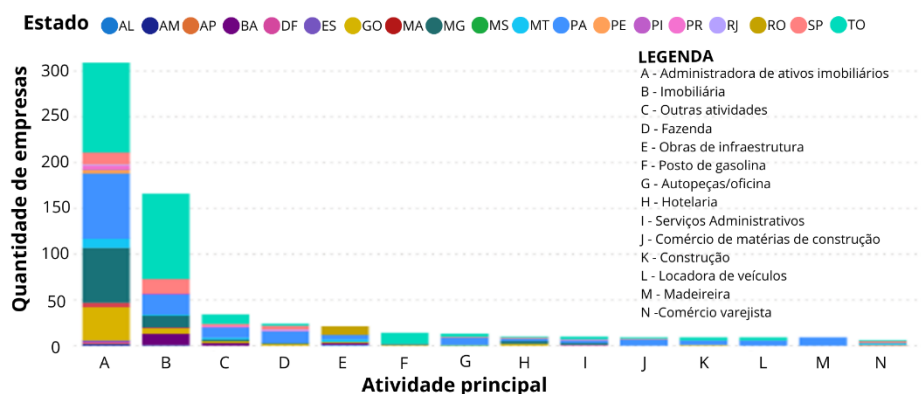


Fonte: Base de dados de empresas da Receita Federal e do Cadastro Ambiental Rural, elaborado pelos autores, 2024.

<https://doi.org/10.20873/uft.am.2594-7494.abri2025-2>

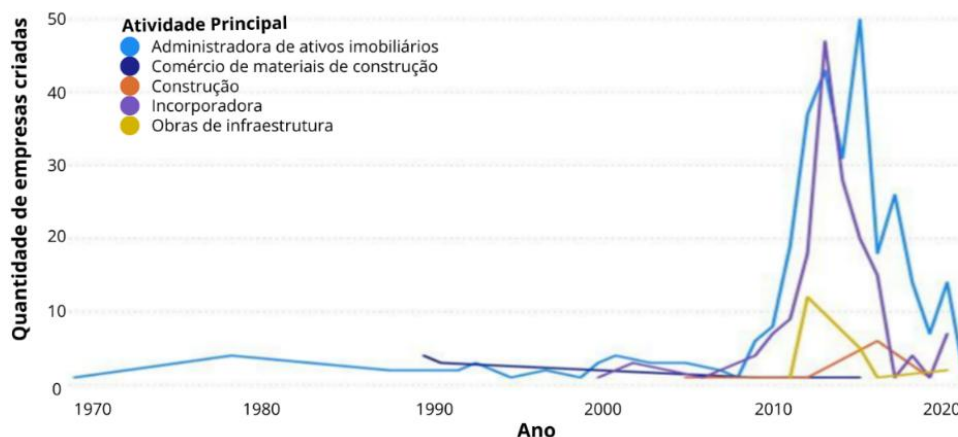


Gráfico 3 – Número de empresas com participação dos sócios da Madeireira Juary de acordo com a atividade principal da empresa e seu estado de origem



Fonte: Base de dados de empresas da Receita Federal e do Cadastro Ambiental Rural, elaborado pelos autores, 2024.

Gráfico 4 – Número de empresas associadas ao ramo imobiliário com participação dos sócios da Brasil Terrenos ao longo dos anos.



Fonte: Base de dados de empresas da Receita Federal e do Cadastro Ambiental Rural, elaborado pelos autores, 2024.

Essa explosão de empresas no setor imobiliário acompanhou a alta constante no preço das *commodities* – devido a demanda de economias emergentes como a China e a Índia – ganhando destaque, no Sudeste do Pará, os setores da madeira, da agropecuária e da mineração, que promoveram a ascensão de uma nova elite regional, amplamente vinculada

ao dinamismo e à liderança de empresários oriundos de outras regiões do país, ou seja, à presença do capital financeiro (Urbis, 2013).

Com o dinamismo econômico amplamente favorável, as cidades do Sudeste do Pará tornaram-se atrativas para o mercado imobiliário. A crescente valorização da terra na região gerou a transformação de fazendas em terras urbanas destinadas à produção de áreas exclusivas para o mercado de alta renda – como funcionários da Vale, empresários e funcionários públicos – e expansão urbana acelerada pela ação de loteadores, tais como a Buriti. A valorização da terra foi ainda propiciada a operação de empresas nacionais na execução PMCMV para as faixas de média e baixa renda, geralmente localizadas em áreas mais afastadas, o que facilitava a valorização das terras adjacentes, mecanismo plenamente assimilado pela dinâmica local de especulação da terra (Urbis, 2013).

#### **4 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O Sudeste do Pará e a sua estruturação espacial reflete o modo como a região foi introduzida no sistema capitalista desde o período colonial: como uma região exportadora de matéria prima. A atividade e a economia extrativista estabeleceram os padrões territoriais desde o período colonial até meados do século XX – sendo a relação com os rios primordial, sendo este o fator que ditava a organização econômica e o arranjo das populações no território, a localização das cidades e sua capacidade de polarização. No entanto, a entrada de estradas na região a partir da década de 1960, e a consequente transformação da região em área de fronteira da expansão capitalista, levaram a reestruturação da organização do território, tornando as estradas, os estabelecimentos agropecuários e de extração de matéria prima alguns dos principais fatores de ordenação do território. Esse cenário promoveu a valorização de terras rurais e urbanas e agilizou a utilização (e formação) das cidades como um instrumento de acumulação do capital.

É nesse contexto de urbanização que se forma uma das mais atuantes incorporadoras de imóveis do país durante a década de 2010, a Buriti Empreendimentos Imobiliários, uma empresa que atua sobretudo em cidades pequenas e médias, e com forte vínculo com o agronegócio e com a extração de madeira - por vezes conduzida de forma ilegal. Assim como nas cidades de atuação, o capital inicial da rede de empresas ligadas a Buriti tem origem em atividades ligadas a indústria de extração de madeira e de agronegócios - atividades, essas,

intensamente estimuladas pelas políticas de incentivos fiscais da SUDAM, as quais a relação primordial é o controle fundiário.

A expansão do setor imobiliário no Sudeste do Pará, impulsionada pelo crescimento econômico e pela valorização das terras, reflete não apenas a busca por lucro e acumulação de capital, mas também a transformação do território e das relações sociais. A Buriti Empreendimentos e a Brasil Terrenos são exemplos de diversificação de investimentos de elites dependentes de ganhos fundiário e que refletem um cenário mais amplo de desenvolvimento desigual, marcado por processos de acumulação primitiva, desigualdades socioeconômicas e conflitos fundiários. A compreensão dessas características é essencial para uma análise crítica das dinâmicas de urbanização, especulação imobiliária e transformações territoriais na região, como forma de compreender melhor os impactos sociais, ambientais e econômicos dessas atividades no contexto regional.

## 5 REFERÊNCIAS

BRANDÃO, C. **Território & Desenvolvimento**. Campinas: EDUNICAMP, 2007.

\_\_\_\_\_. **Acumulação primitiva permanente e desenvolvimento capitalista no Brasil contemporâneo**. Capitalismo globalizado e recursos territoriais. Rio de Janeiro: Lamparina, p. 39-69, 2010.

CANO, W. **Ensaio sobre a formação econômica regional do Brasil**. Editora Unicamp, 2002.

CRISPIM, Cleidiane Novais Sousa. **Tradição e capitalismo na Amazônia: modalidades de relação entre homem e terra pela expansão da fronteira do capital**. 2019. **Tese** (Doutorado em Economia) – Programa de Pós-Graduação em Economia do Instituto de Ciências Sociais Aplicadas da Universidade Federal do Pará, Belém, 2019.

CORRÊA, Roberto Lobato. A periodização da rede urbana da Amazônia. **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro, v. 49, n. 3, p. 39-68, jul./set. 1987. ISBN 0034-723X.

COSTA, F. de A. **Lugar e significado da gestão pombalina na economia colonial do Grão-Pará**. **Revista Nova Economia**. Belo Horizonte, v. 20, p. 167-206, jan.-abr. 2010.

\_\_\_\_\_. **Formação rural extrativista na Amazônia: os desafios do desenvolvimento capitalista (1720 – 1970)**. Belém: NAEA, 2012.



<https://doi.org/10.20873/uft.am.2594-7494.abri2025-2>



FIORI, J. L. O voo da coruja: para reler o desenvolvimentismo brasileiro. Rio de Janeiro: Editora Record, 2003.

GREENPEACE. Partners in mahogany crime: Amazon at the mercy of “gentlemen’s agreements”. Greenpeace International, outubro 2001.

MARTINS, José de Souza. **Fronteira: a degradação do outro nos confins do humano**. São Paulo: Contexto, 2009.

MELO, A. C. C. A terra do poder: da integração amazônica à nova frente de expansão imobiliária no sudeste do Pará. In: **Encontro Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2015**. Belo Horizonte. Espaço, Planejamento e Insurgências: Alternativas Contemporâneas para o Desenvolvimento Urbano e Regional, 2015.

NUNES, B. F. A interface entre o urbano e o rural da Amazônia brasileira. In: CASTRO, Edna (Org.). **Cidades na floresta**. São Paulo: Annablume, 2009. p. 352.

SANTOS JUNIOR, Roberto Araújo Oliveira. Estudos que visam identificar, descrever e analisar os limites e alcances do arcabouço jurídico institucional atual relativo às organizações criminosas e suas atividades: **Coleção - Concurso Nacional de Pesquisas Aplicadas em Segurança Pública e Justiça Criminal**. Ministério da Justiça, Secretaria Nacional de Segurança Pública, 2006.

SCHMINK, Marianne; WOOD, Charles H. **Conflitos sociais e a formação da Amazônia**. Tradução de Noemi Miyasaka Porro e Raimundo Moura. Belém: EDUFPA, 2012. 496 p. ISBN 978-85-247-0513-7.

SILVA, Fábio Carlos da. Bandeirantes do século XX na Amazônia: a formação sócio-econômica da frente de redenção no sul do Pará. In: **Anais do V Congresso Brasileiro de História Econômica e 6ª Conferência Internacional de História de Empresas**. [Proceedings of the 5º Congresso Brasileiro de História Econômica e o 6º International Conference on Economic History], ABPHE - Associação Brasileira de Pesquisadores em História Econômica, 2003.

SILVA, Fábio Carlos da. **Capitalismo na floresta: história econômica e social do município de Redenção**. Sul do Pará. Belém: NAEA, 2019.

<https://doi.org/10.20873/uft.am.2594-7494.abri2025-2>



AVARES, Maria da Conceição. Subdesenvolvimento, dominação e luta de classes. In: TAVARES, Maria da Conceição (org.). **Celso Furtado e o Brasil**. São Paulo: Ed. Fundação Perseu Abramo, 2000. p. 129-154.

URBIS. **Relatório UrbisAmazônia 2013: cidades de Marabá, Parauapebas, Canaã dos Carajás, Altamira, São Félix do Xingu e Santarém**. FAU/UFPA, 2013.

VAZ, Vania. A formação dos latifúndios no sul do Estado do Pará: terra, pecuária e desflorestamento. 2013. 166 f., il. **Tese** (Doutorado em Desenvolvimento Sustentável) – Universidade de Brasília, Brasília, 2013.

VENTURA NETO, Raul da Silva. A (trans)formação socioespacial da Amazônia: floresta, rentismo e periferia. **Tese** (Doutorado) – Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia, Campinas, SP, 2017.

VIDAL E SOUZA, Candice; MARQUES, Arlete Francisca. Migração, mobilidades e as cidades da Amazônia: histórias de Xinguara (PA). **Sociedade e Cultura**, [s. l.], v. 22, n. 2, p. 124-144, 2019. ISSN 1415-8566.

---

Todos os(as) autores(as) declararam não haver qualquer potencial conflito de interesses referente a este artigo.

---

**Recebido em:** 26/09/2024 | **Revisado em:** 21/02/2025 | **Aceito em:** 15/04/2025