



XIII SEMANA ACADÊMICA DA GEOGRAFIA

A educação pelas imagens e suas geografias

DE 20 A 24 DE OUTUBRO DE 2025

ENSAIO SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO E DINÂMICAS URBANAS EM CIDADES MÉDIAS: ANÁLISE BIBLIOMÉTRICA

Eunice Cordeiro Maia [1]

Camila Vitória de Oliveira [2]

Marvin Davi Rojeski [3]

Érico Jonatan de Oliveira Lima [4]

Daniel Godoy [5]

Juçara Spinelli [6]

Introdução

O presente trabalho apresenta resultados parciais do subprojeto “Notas e avanços teórico-metodológicos sobre os estudos do mercado imobiliário e seus reflexos na dinâmica imobiliária de cidades médias”, desenvolvido no âmbito do Núcleo de Estudos Território, Ambiente e Paisagem (NETAP), da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS) – Campus Erechim.

Segundo Corrêa (1989), o mercado imobiliário constitui um dos principais agentes produtores do espaço urbano, uma vez que sua atuação é complexa e está diretamente relacionada à dinâmica de acumulação do capital. Em consonância, Botelho (2007) destaca que o espaço é incorporado aos circuitos de valorização do capital a partir do momento em que ocorre a mercantilização da terra, conferindo-lhe uma função social que orienta e condiciona o processo de acumulação. Nesta mesma direção, Capel (2013), aponta que o mercado imobiliário promove atividades econômicas que visa não apenas a reprodução do capital, mas, também, a ampliação das possibilidades de atuação em momentos de crise. Para o autor, os investimentos disponibilizados pela elite nesses períodos garantem a implementação dos seus projetos, em contrapartida, a elite fortalece o seu poder de influência sobre essas dinâmicas na cidade. Nessa perspectiva, o presente estudo tem como objetivo compreender de que forma o mercado imobiliário vem sendo abordado pela produção científica nacional recente, com ênfase nos contextos urbanos de porte médio. Para tanto, realizou-se uma análise bibliométrica que possibilitou identificar tendências, lacunas e perspectivas teórico-metodológicas nos estudos dedicados ao tema.

A sistematização dos dados possibilitou mapear os caminhos metodológicos mais recorrentes e as principais temáticas exploradas nas pesquisas, fornecendo subsídios para o aprimoramento das análises no campo da Geografia Urbana e para o desenvolvimento de estudos comparativos futuros. A análise também contribui para refletir sobre a maneira como o debate acadêmico acerca do mercado imobiliário se relaciona com as transformações recentes na produção do espaço urbano e nas dinâmicas socioespaciais das cidades médias brasileiras.



XIII SEMANA ACADÊMICA DA GEOGRAFIA

A educação pelas imagens e suas geografias

DE 20 A 24 DE OUTUBRO DE 2025

Objetivos

O objetivo geral da pesquisa é analisar os referenciais teóricos, conceituais e metodológicos utilizados em produções científicas nacionais, publicadas entre os anos de 2000 e 2025, que abordam o mercado imobiliário e a produção da habitação em diferentes contextos urbanos. De forma específica, a pesquisa busca:

- a) identificar e sistematizar os principais referenciais teóricos e empíricos presentes em periódicos nacionais sobre o mercado imobiliário e a produção da habitação;
- b) interpretar os conceitos e procedimentos analíticos empregados nos estudos voltados à compreensão do mercado imobiliário e da produção do espaço urbano;
- e c) avaliar o papel dos agentes produtores do espaço urbano e suas práticas na geração de diferenciações e desigualdades socioespaciais.

Metodologia

A metodologia adotada consistiu em um levantamento bibliométrico com o objetivo de analisar a produção científica relacionada ao tema em questão, considerando aspectos como palavras-chave, autores, número de publicações e periódicos nacionais. Em uma primeira etapa da pesquisa, predominantemente de caráter descritivo/bibliométrico, sem aprofundamento de análises das matrizes teóricas e clássicas acerca do mercado imobiliário e da produção da habitação (agentes, mediações público-privadas, financeirização, escalas, formas de urbanização - compacta, difusa, fragmentária, etc), foram selecionados os artigos com base em uma plataforma de análise bibliométrica. Tal etapa se constituiu em um esforço inicial de criação estratégica para estabelecer os procedimentos a serem perseguidos. Cabe destacar as limitações dessa etapa, considerando-se uma pesquisa em nível de Iniciação Científica. Assim, inicialmente foram definidas palavras ou termos-chave que seriam orientadores na busca de artigos em plataformas de dados. Foram definidos 10 termos-chave para o levantamento: Mercado Fundiário; Mercado Imobiliário; Produção Imobiliária; Agentes produtores do espaço urbano; Construtora/Incorporadora; Adensamento/Verticalização; Expansão Urbana em cidades médias e pequenas; Cidade Compacta; Cidade Difusa e Espoliação Urbana. Também foi definido o período da coleta bibliométrica, entre 2000 e 2025, em periódicos nacionais da área de Geografia. Para a realização do levantamento bibliométrico foi utilizada a plataforma *ResearchRabbit*, uma ferramenta gratuita de descoberta de publicações acadêmicas, lançada em 2021, que emprega inteligência artificial para melhorar a revisão da literatura. A plataforma *ResearchRabbit* permite a criação de coleções de artigos, a visualização de redes de especificações e a exploração de trabalhos relacionados por meio de mapas interativos. Além disso, a ferramenta integra-se ao Zotero, facilitando a sincronização e a organização das referências coletadas. Com a utilização de cada termo-chave definido, foi criada uma coleção de textos dentro da plataforma. Cabe salientar que o Zotero é um software de gerenciamento de referências bibliográficas que permite coletar, organizar, editar e compartilhar fontes de pesquisa. A



XIII SEMANA ACADÊMICA DA GEOGRAFIA

A educação pelas imagens e suas geografias

DE 20 A 24 DE OUTUBRO DE 2025

ferramenta facilita a criação de bibliografias em diversos estilos, como ABNT, e integra-se a navegadores e aceleração de texto, otimizando o processo de escrita acadêmica.

Além da plataforma *ResearchRabbit*, também foi utilizada para o levantamento bibliográfico o Portal de Periódicos da CAPES, que é uma biblioteca virtual criada pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), vinculada ao Ministério de Educação (MEC) oferecendo acesso gratuito a um amplo acervo científico e acadêmico.

Posteriormente, cada artigo encontrado foi analisado individualmente para verificar sua pertinência em relação ao tema da pesquisa. Os artigos selecionados foram organizados em um quadro contendo informações completas, tais como título, autores, periódico de publicação, ano de publicação, resumo e *link* de acesso. Para os avanços no estudo, uma segunda etapa ainda está em execução, buscando referenciais teórico-metodológicos mais adequados para estudos de revisão de literatura com profundidade. Estudos técnicos já validados, como os apresentados por Sposito *et al.* (2016); Alves *et al.* (2017) e Almeida *et al.* (2024) estão sendo utilizados como referenciais para a continuidade nas análises futuras e na apresentação dos dados e resultados finais.

Discussão e Resultados

O levantamento bibliográfico realizado resultou em 139 artigos científicos extraídos de revistas científicas, feitas na plataforma *ResearchRabbit* e no Portal de periódicos da CAPES (Quadro 1).

Quadro 1: Total de artigos identificados por palavra-chave

Palavra-chave	Quantidade e %
Mercado Fundiário	04 (2,88%)
Mercado Imobiliário	39 (28,06%)
Produção Imobiliária	17 (12,23%)
Agentes produtores do espaço urbano	09 (6,47%)
Construtora/Incorporadora	10 (7,19%)
Adensamento/Verticalização	21 (15,11%)
Expansão Urbana em cidades médias e pequenas	20 (14,39%)
Cidade Compacta	06 (4,32%)
Cidade Difusa	06 (4,32%)
Espoliação Urbana	07 (5,04%)
Total	139 (100%)

Fonte: Elaborado pelos autores, 2025.

Conforme o Quadro 1, a maioria dos artigos selecionados estão relacionados com a temática do mercado imobiliário (28,06% dos textos), seguido de



XIII SEMANA ACADÊMICA DA GEOGRAFIA

A educação pelas imagens e suas geografias

DE 20 A 24 DE OUTUBRO DE 2025

adensamento/verticalização (15,11%) e expansão urbana (14,39%), no período de 2000 a 2025.

A palavra-chave “Mercado Fundiário” obteve 04 artigos, com discussões acerca dos agentes fundiários e dentre outros agentes que possuem influências nas políticas que vão direcionar e configurar as diversas formas espaciais. Em seguida, o “Mercado Imobiliário” demonstrou o maior volume de artigos com 39 trabalhos, as discussões estão relacionadas à produção de indústrias hoteleiras, financeirização da habitação, déficit habitacional, precificação de imóveis e dentre outras categorias. Todas essas discussões acerca do mercado imobiliário contribuem para um olhar crítico sobre os processos intensos de transformação das cidades. Na “Produção imobiliária” foram identificados 17 artigos, nessas produções abordam desde os aspectos do patrimônio histórico até as questões das moradias de interesse social e de alto padrão. Já a palavra-chave “Agente promotores do espaço urbano” apresentou 09 trabalhos nos quais são discutidos sobre a produção do espaço urbano mediante aos agentes sociais, aos proprietários dos meios de produção, aos proprietários fundiários, os promotores imobiliários e ao Estado. Agente central dessa produção que vai promover o ordenamento territorial do uso do espaço, através de suas políticas e ações que, muitas vezes, são influenciadas para atender interesses individuais da elite hegemônica e obrigatoriamente da sociedade como o todo.

No que concerne a “Construtora/Incorporadora” foi identificado 10 artigos, discutindo sobre a isenção das grandes construtoras/incorporadoras imobiliárias em cidades médias que apresentam impactos na economia local, além de revelar os papéis que as cidades médias exercem em cada trabalhos desenvolvidos, em contrapartida, apresenta-se, as problemáticas ambientais e as intensas desigualdades socioespaciais consolidando as suas contradições nos espaços intraurbano.

Referente ao termo “Adensamento/Verticalização” foi constatado 21 artigos que discutem os processos de adensamentos e verticalização nas grandes metrópoles e nas cidades médias. Demonstrando impactos significativos na alteração da paisagem natural. Com relação a palavra-chave “Expansão Urbana em cidades médias e pequenas” apresentou 20 artigos, debatendo sobre os efeitos da expansão urbana em cidades médias e pequenas, influenciadas, muitas vezes, pelo fenômeno do crescimento populacional. Também, é destacado pelos autores, no âmbito das análises regionais, importância da gestão pública territorial das cidades médias para o desenvolvimento regional.

No que diz respeito às palavra-chave “Cidade Compacta” e “Cidade Difusa” identificou-se 06 artigos para cada expressão. A primeira contou com textos debatendo sobre as questões ambientais, climáticas e de mobilidade urbanas nessas cidades. Já a palavra-chave “Cidade difusa” apresentou textos versando sobre problematizações a partir das ações dos agentes promotores do espaço urbano que, por meio de suas ações fragmentam o espaço e promovem as desigualdades socioespaciais.



XIII SEMANA ACADÊMICA DA GEOGRAFIA

A educação pelas imagens e suas geografias

DE 20 A 24 DE OUTUBRO DE 2025

A última palavra-chave “Espolição Urbana” também teve como resultado 06 artigos, os autores apresentam resultados e discussões acerca das produções de habitação popular, das ocupações urbanas, dos conflitos urbanos, do direito à cidade, da segregação urbana, da valorização imobiliária e dentre outras discussões que configuraram a heterogeneidade do espaço urbano e a inserção de práticas espoliativas no interesse da agregação de capital aos negócios imobiliários.

Com intuito de facilitar o acesso de outros pesquisadores às produções analisadas e democratizar as informações da pesquisa, um quadro contendo as informações completas de cada artigo científico selecionado será, ao final da pesquisa, disponibilizado pela plataforma do Observatório Geográfico da Fronteira Sul¹.

Considerações Finais

A partir da sistematização das 139 produções científicas foi possível delinear um panorama abrangente da produção acadêmica sobre o mercado imobiliário e a produção da habitação em cidades médias e pequenas entre os anos de 2000 e 2024.

A análise dos dados obtidos revela que os estudos abordam preferencialmente aspectos como o adensamento urbano, a verticalização, a atuação de agentes produtores do espaço e os impactos das políticas urbanas e do setor privado na organização do território. A categorização das publicações com base nas palavras-chave utilizadas permitiu identificar não apenas os temas recorrentes, mas também as lacunas existentes na literatura, especialmente no que se refere às metodologias comparativas e às análises entre diferentes escalas urbanas. Observa-se uma predominância de abordagens qualitativas, ainda que algumas investigações combinem métodos quantitativos, sobretudo no tratamento de dados espaciais e socioeconômicos. Avanços em relação à síntese analítica buscando concluir sobre os principais conceitos e métodos de abordagem predominantes (análise de palavras e conteúdo) ainda estão em finalização a partir de estudos técnicos referenciais e ferramentas específicas.

A utilização de ferramentas como o *ResearchRabbit* e o Portal de Periódicos da CAPES foi fundamental para a organização e análise dos dados, facilitando a visualização de redes de pesquisa e a identificação de autores e instituições mais atuantes no campo. Conclui-se que há uma diversidade de enfoques teóricos e metodológicos nas investigações analisadas, o que reflete a complexidade do objeto de estudo e a necessidade de uma contínua reflexão crítica sobre os processos que estruturam o espaço urbano e o mercado imobiliário no Brasil contemporâneo.

Palavras-chave: Análise bibliométrica, Mercado Imobiliário, Produção do espaço

¹ Link para acesso ao site do Observatório Geográfico da Fronteira Sul: <https://observatoriogeouffs.wordpress.com/>



XIII SEMANA ACADÊMICA DA GEOGRAFIA

A educação pelas imagens e suas geografias

DE 20 A 24 DE OUTUBRO DE 2025

Referências

ALMEIDA, P. S. de; KULAITIS, F; KAUCHAKJE, S. Política urbana: uma análise bibliométrica na área das Ciências Sociais. **Urbe**. Revista Brasileira de Gestão Urbana, Curitiba, v. 16, e20230362, 2024. Disponível <https://doi.org/10.1590/2175-3369.016.e20230362>. Acesso em: 04 ago. 2025.

ALVES, de O.; DOMINGOS, S. M.; MARQUES, C. M. Análise bibliométrica acerca da produção científica brasileira sobre gentrificação entre os anos de 2006 a 2018. **Cadernos NAUI**, [S. l.], v. 8, n. 14, p. 23–35, 2019. Disponível em: <https://ojs.sites.ufsc.br/index.php/naui/article/view/6455>. Acesso em: 12 ago. 2025.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos**. A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.

CAPEL, Horacio. **La morfología de las ciudades**. III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario. Ediciones del Serbal, SA, 2013.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1989.

SPOSITO, M. E B.; FREITAS-FIRKOWSKI, O. C. de; **Estudos urbanos comparados: oportunidades e desafios da pesquisa na América Latina**. 1. ed. San Miguel de Tucumán: Universidad Nacional de Tucumán, 2016. 248 p. Edición bilingüe: español, português.

Agradecimento: Pesquisa com bolsa financiada pelo Edital Nº 153/GR/UFGS/2024 de Registro no sistema Prisma: PES-2024-0128 - Financiamento: CNPq-AF.

[1] Graduanda em Geografia Bacharelado na Universidade Federal da Fronteira Sul (UFGS), campus Erechim - Bolsista CNPq-AF. Contato: eunicecordeiro345@gmail.com.

[2] Graduada em Geografia pela Universidade Federal da Fronteira Sul, campus Erechim - Ex Bolsista CNPq-AF. Atualmente mestranda em Geografia na Universidade Estadual do Oeste do Paraná (UNIOESTE), Campus Francisco Beltrão/PR - Bolsista CAPES. Contato: miladeoliveira01@gmail.com.

[3] Arquiteto e urbanista pela Universidade Federal da Fronteira Sul, campus Erechim. Membro do Núcleo Território Ambiente e Paisagem (NETAP/UFGS). Contato: marvinrojeski@outlook.com.

[4] Graduado em Geografia Licenciatura pela Universidade Federal da Fronteira Sul, campus Erechim. Atualmente é mestrando no Programa de Pós-Graduação em Geografia – PPGGEO/UFGS. Membro do Núcleo de Estudos Território, Ambiente e Paisagem (NETAP/UFGS). Contato: ericojonatan77@gmail.com.

[5] Doutor em Geografia pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), atualmente realiza estágio pós doutoral no PPGGEO/UFGS – Bolsista Fapergs. Contato: contatodanielgodoy@gmail.com.

[6] Professora Orientadora, Curso de Geografia e PPGGEO/UFGS. Contato: jucara.spinelli@uffs.edu.br.