

NOVAS FORMAS DE HABITAT URBANO EM CUIABÁ (MT): OS CONDOMÍNIOS FECHADOS

New urban dwelling formats in Cuiabá (MT): gated communities

Sônia Regina Romancini¹
Universidade Federal de Mato Grosso

Resumo

Este artigo analisa as mudanças espaciais em Cuiabá-MT resultantes da atuação dos empreendedores imobiliários e do papel do Estado, no período de 1970 a 2010. Surgida pela mineração no século 18, na década de 1970, em face da política de "Integração da Amazônia à economia nacional", empreendida pelos governos militares, destacou-se como ponto estratégico e centro de decisões nesse processo, recebendo intenso fluxo migratório. Atualmente, o Estado de Mato Grosso destaca-se pelo agronegócio e a capital, Cuiabá, com mais de 550 mil habitantes, reflete essa dinâmica adequando-se às novas exigências no setor de comércio, indústria e prestação de serviços. A dinâmica territorial da cidade revela o surgimento de novas formas de hábitat urbano, com destaque para os condomínios horizontais fechados e os condomínios verticais que constituem verdadeiros clubes privados.

Palavras-chave: Cuiabá; mudanças espaciais; condomínios fechados.

Abstract

This article analyzes the spatial changes in Cuiabá, state capital of Mato Grosso, resulting from development activities by real estate entrepreneurs and the role of the State, during the period from 1970 to 2010. The State of Mato Grosso arose out of mining initiatives in the 18th Century, and by the 1970s it had become a strategic point and a decision center for the then-military government policy aimed at integrating the Amazon Region into the Brazilian economy, which resulted in an intensive migratory influx. Currently, the State of Mato Grosso is important for its significant agribusiness activities, and its capital city, Cuiabá, with more than 550,000 inhabitants, reflects this dynamic by adapting itself to new demands on the commercial, services and industrial sectors. The territorial dynamic of the city has given rise to the appearance of new urban dwelling formats, particularly in the form of horizontal gated communities and vertical condominiums that constitute veritable private clubs.

Keywords: Cuiabá; spatial changes; gated condominiums.

INTRODUÇÃO

Este artigo evidencia as mudanças espaciais em Cuiabá-MT resultantes da atuação dos empreendedores imobiliários e do papel do Estado, no período de 1970 a 2010. Investiga como atuam os agentes capitalistas da produção do espaço urbano e que estratégias utilizam para a expansão da cidade. Analisa em que medida a implantação de equipamentos urbanos, pelo poder público, favorece a especulação imobiliária.

Apresenta parte dos resultados da pesquisa denominada "Mudanças socioespaciais em Cuiabá-MT: a atuação dos empreendedores imobiliários e o papel do Estado (1970-2010)", desenvolvida no Pós-Doutorado Sênior junto ao Programa de Pós-Doutoramento do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências

Humanas da Universidade de São Paulo (USP), com o apoio do CNPq.

Como principais mudanças espaciais, destaca a verticalização e a implantação de condomínios horizontais fechados. Entre os procedimentos adotados para o desenvolvimento da pesquisa, destacam-se os levantamentos bibliográfico e documental, e os trabalhos de campo na área em estudo.

Cuiabá teve sua origem pela mineração, em 1719. O município de Cuiabá está situado na porção centro-sul do Estado de Mato Grosso, na província geomorfológica denominada Baixada Cuiabana. Centro Geodésico da América do Sul, Cuiabá tem como coordenadas geográficas: 15° 35' 56" de Latitude Sul e 56° 06' 01" de Longitude Oeste, apresentando, na área urbana, altitudes que variam de 146 a 259 metros (CUIABÁ, 2010).

Enviado em fevereiro/2011 - Aceito em abril/2011

A cidade de Cuiabá localiza-se na margem esquerda do rio Cuiabá, afluente da margem esquerda do rio Paraguai, pertencendo assim à bacia do Prata. Possui clima tropical alternadamente úmido e seco, com duas estações bem definidas, uma chuvosa, o verão, e outra seca, o inverno, predominando as altas temperaturas, com médias em torno de 26°C.

No tocante à cobertura florística, no entorno de Cuiabá encontra-se a formação do Cerrado, constituído por vegetação arbustiva e herbácea e alguns resquícios da mata de galeria ao longo dos cursos dos rios.

Muitas hipóteses já foram atribuídas ao significado do nome Cuiabá. Segundo a versão mais utilizada, elaborada por Albisetti e Venturelli (1962, p. 610-611), o nome cuiabá tem suas origens na palavra “Ikuiapá”, dos índios Bororos, com o seguinte significado:

Ikuiapá: ikuia, flecha-arpão; pá, lugar [lugar da flecha-arpão]. Designação: 1. de uma localidade onde se pesca com flecha-arpão; 2. de uma localidade onde antigamente os bororos costumavam pescar com flecha-arpão correspondente à foz do Ikuiébo, córrego da Prainha, afluente da margem esquerda do rio Cuiabá, na cidade homônima. Segundo os autores, o nome da capital de Mato Grosso, justamente edificada nas duas margens do córrego da Prainha, corresponde à corrupção e sonorização de Ikuiapá.

De acordo com Ferreira e Silva (1998), pelo sentido etimológico, “cuiabá” vem do guarani “Cuyaverá”, corruptela de “kyya”, que significa lontra, e “verá”, designando resplandecente; Cuiabá – Cuyabá – Cuyavá – Cuyaverá – Kyyaverá: Lontra Brilhante.

A cidade de Cuiabá, em meados do século 20, contava com cerca de 50 mil

habitantes. Na década de 1970, os processos desencadeados pelo governo federal, para promover a “integração da Amazônia”, elegem Mato Grosso como fronteira do capital e Cuiabá, como ponto estratégico e centro de decisões nesse contexto. O intenso fluxo migratório dirigido a Cuiabá acarretou um aceleração no crescimento demográfico. A população urbana, que era de 88.254 habitantes em 1970, atingiu 198.086 em 1980, 395.662 em 1991 e 551.350 habitantes em 2010 (IBGE, 2011).

Contribuíram para o aumento populacional de Cuiabá: a criação da Universidade Federal de Mato Grosso, que se tornou um ponto de atração; a implantação dos linhões de energia elétrica a partir de Cachoeira Dourada (em Goiás); a ampliação e pavimentação da rede viária na década de 1970, que facilitou o fluxo populacional para a cidade, bem como as oportunidades de negócios e empregos nos diversos setores da economia urbana. A partir da década de 1990, parte de sua dinâmica territorial se deve ao desenvolvimento do agronegócio em Mato Grosso.

Cuiabá destaca-se pela concentração das funções administrativas, como centro comercial atacadista e varejista, e pela prestação de serviços especializados, cuja área de polarização se estende por todo o Estado de Mato Grosso, sul do Pará e parte do Estado de Rondônia, constituindo uma metrópole regional, conforme estudos realizados por Vilarinho Neto (2009).

Em maio de 2009 foi criada a Região Metropolitana do Vale do Rio Cuiabá, formada por Cuiabá, Várzea Grande, Nossa Senhora do Livramento e Santo Antônio do Leverger que, somados ao nove municípios do entorno, corresponde a uma população superior a um

milhão de habitantes.

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

O processo de produção do espaço urbano envolve uma série de agentes conhecidos como “agentes produtores do espaço urbano”, cujas ações orientam a forma e os usos do solo na cidade. Essas ações interferem na produção e na apropriação do espaço urbano.

De acordo com Harvey (1980), esses são os agentes produtores do espaço urbano, com relação ao mercado da moradia, que diferem em determinar o valor de uso e o valor de troca: os usuários ou consumidores do solo; os corretores de imóveis; os incorporadores e a indústria de construção da habitação; as instituições financeiras e as instituições governamentais.

Para o desenvolvimento da pesquisa foram analisadas a atuação e as estratégias utilizadas pelos seguintes agentes do processo de reprodução do espaço urbano:

- O Estado, que interfere na produção do espaço urbano em suas diferentes escalas de organização (federal, estadual, municipal) e de diferentes formas: produção da legislação; realização de empreendimentos; aplicação da tributação (IPTU, INSS); tomada de decisões para investimentos em espaços urbanos (meios de consumo coletivo); prestação ou concessão de serviços públicos; e oferta de financiamentos.
- Os incorporadores e construtores, que realizam a gestão do empreendimento: promovem o estudo técnico, providenciam a legalização, constroem

os imóveis e os lançam no mercado. Nessa última etapa, contam com a cooperação dos corretores imobiliários que realizam a venda da mercadoria imóvel, que pode ser financiada pela construtora ou por outros agentes de financiamentos. Os corretores imobiliários estimulam a criação de novas demandas no mercado.

Verifica-se que na produção da cidade capitalista vários são os agentes que se inter-relacionam no processo de produção do espaço. Esse processo de produção encerra inúmeros conflitos entre os diversos agentes, sendo que o Estado se destaca nessa (re)construção da cidade, pois pelos meios de consumo coletivos também mediatiza as contradições e os conflitos de interesse.

Destacam-se, também, as contribuições de Carlos (2001) sobre o processo de reprodução espacial na metrópole que se realiza na articulação de três níveis: o político (que se revela na gestão política do espaço), o econômico (que produz o espaço como condição e produto da acumulação) e o social (que nos coloca diante das contradições geradas na prática socioespacial como plano da reprodução da vida). A teórica ressalta que a articulação desses níveis se efetiva pela mediação do Estado, que organiza as relações sociais por meio da reprodução do espaço.

De acordo com Corrêa (2000), a cidade é o local onde as diversas classes sociais vivem e se reproduzem, constituindo um conjunto de símbolos e campo de lutas sociais. Segundo sua concepção, o espaço urbano apresenta-se fragmentado, caracterizado pela justaposição de diferentes paisagens e usos da terra. A segregação residencial é uma expressão

espacial das classes sociais que surge da localização diferenciada dessas classes no espaço urbano, em consequência da diferenciada capacidade que cada grupo social tem para pagar pela sua residência, a qual é diferente em termos de localização e de características.

Pautada em Lefebvre, Carlos (2001) evidencia que uma das características da sociedade moderna é a prioridade do valor de troca sobre o valor de uso. As transformações ocorridas na metrópole paulista apontam uma tendência, manifesta na prática socioespacial, de que os espaços se reproduzem em função das estratégias imobiliárias, limitando as condições e possibilidades do uso do espaço pelos habitantes, pois cada vez mais os espaços urbanos são transformados em mercadoria, portanto a apropriação e os modos de uso tendem a se subordinar ao mercado.

NOVAS FORMAS DE HÁBITAT URBANO EM CUIABÁ

No início da década de 1970, em Cuiabá, a prefeitura, visando ordenar o crescimento urbano da cidade, criou por meio de recursos provenientes do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (Serfhau), o Plano de Desenvolvimento Local Integrado de Cuiabá, com o objetivo de orientar o crescimento da cidade.

Freire (1997) informa que após a elaboração desse plano, o governo estadual reuniu uma equipe de técnicos para fazer a escolha de um novo local para a construção do novo Centro Político Administrativo (CPA), onde iria funcionar todo o equipamento do governo estadual, bem como os órgãos do governo federal. A preocupação maior seria tirar um pouco da pressão que a presença

desses órgãos exercia no centro de Cuiabá e preservar também as antigas construções, uma vez que em razão da “modernidade” seu patrimônio histórico estava sendo destruído. A área escolhida foi a Zona Norte da cidade (saída para Chapada dos Guimarães), por se tratar de uma área não muito ocupada, onde se previa também a expansão urbana nessa direção.

Ao estudar as transformações ocorridas no espaço urbano de Cuiabá, Vilarinho Neto (1983) assinala a intervenção do Estado direcionando a expansão urbana. Na segunda metade da década de 1960, ocorreram a implantação da Universidade Federal de Mato Grosso, no distrito do Coxipó da Ponte e o asfaltamento da avenida Fernando Corrêa da Costa, que refletiram na valorização do solo daquela área, provocando o surgimento de bairros residenciais. Em 1977, o Governo de Mato Grosso implantou o Distrito Industrial, no prolongamento da mesma avenida, correspondendo à saída para Campo Grande.

Em decorrência do aumento populacional e da especulação imobiliária, Cuiabá teve seu espaço urbano ampliado por diversas vezes. Entre os anos de 1970 e 2000, a área urbana, que era de 1,2 mil hectares, passou para 25,1 mil hectares; o número de bairros aumentou de 18 para 115. A (re)produção do espaço urbano levou ao surgimento de novos territórios urbanos, com novas áreas residenciais, comerciais e industriais, intensificando-se o processo de verticalização e a implantação de condomínios horizontais fechados (ROMANCINI, 2009).

A exemplo dos estudos realizados por Carlos (2001) sobre São Paulo, em Cuiabá o centro principal mantém um conteúdo simbólico, enquanto a cidade apresenta uma

pluralidade de centros, incluindo sempre novas áreas e extensões fragmentadas.

A construção de unidades habitacionais, em condomínios verticais, na cidade de Cuiabá, foi iniciada pelos irmãos Filogônio e Braulio Teodoro Ribeiro, que incorporaram, construíram e venderam o edifício Maria Joaquina, em 1967, situado na praça Alencastro, com 14 andares e 54 apartamentos (SÁ, 1980).

Segundo Amorim (1986, p. 16), uma vez que havia espaços suficientes para o crescimento horizontal, os incorporadores justificavam que, “com a implantação de edifícios de apartamento no centro e na cidade em geral, diminuirão os problemas da rede de esgoto para a prefeitura”.

Para a autora, esse argumento pretendia escamotear a realidade do crescimento vertical, pois esse processo buscava o atendimento da demanda de apartamentos por parte da população urbana de maior poder aquisitivo. Ressalta que essa parcela da sociedade, por questões econômicas ou mesmo por questão de segurança e bem-estar da família, se alia aos promotores da habitação de alto padrão, como as incorporadoras, construtoras e imobiliárias, e acaba expropriando de uma maneira jurídica legal os pequenos proprietários urbanos, originando um outro estilo de vida, traduzido pela alta densidade de ocupação – os edifícios de apartamentos residenciais.

Diversos edifícios para uso comercial e institucional foram construídos, na década de 1970, no centro histórico da cidade, pois não havia um zoneamento que indicasse as áreas propícias à construção de edifícios. Isso somente ocorreu pela lei de uso do solo, Lei n.º 2.023, de 9/11/82, que, em seu artigo 4.º,

delimita a área de interesse histórico.

As décadas de 1980, 1990 e 2000 são caracterizadas pela construção de grandes edifícios comerciais e residenciais, principalmente com a chegada de construtoras que atuam ou atuavam em âmbito nacional, a exemplo da Encol, Plaenge e Camilotti.

Brandão (1997, p. 113) exemplifica esse processo de verticalização abordado pela imprensa local, nos anos 1980, da seguinte forma: “Caberia à 'nova Cuiabá' os prédios modernos em linhas arrojadas como afirmação de pujança, do destemor e de perseverança de uma raça”.

Para Filogônio Ribeiro, citado por Amorim (1986, p. 18): “...o crescimento vertical trouxe grandes progressos para uma cidade como Cuiabá”. Salienta-se que o Sr. Filogônio, com seu “espírito empreendedor”, durante muitos anos deteve grande estoque de terras ao longo da avenida Rubens de Mendonça, tendo em vista a especulação imobiliária.

Sob esse prisma, Sposito (1997, p. 31) afirma que:

como ocorre com o crescimento horizontal, o crescimento vertical regula-se pelas regras capitalistas da produção e da apropriação da renda fundiária (...) a verticalização equivale à produção de novos espaços urbanos que definem, no ato de sua produção, seu caráter de mercadoria. Assim, relacionado com a capacidade de consumo de seus habitantes, uma cidade terá maior ou menor produção da verticalização.

Portanto, esse processo de crescimento urbano é propício à especulação imobiliária e o uso da propaganda permite a comunicação entre os compradores e os empreendedores para que a mercadoria seja trocada pelo

referente geral e realize a renda fundiária para o proprietário, o construtor ou o incorporador.

Para Coy (1994), a verticalização em Cuiabá não é explicada pela falta de terrenos urbanos ou pela densidade populacional existente ou ainda pelo elevado nível do preço imobiliário em determinados bairros. A preferência por apartamentos por uma parte da população deve-se ao fato de essas moradias serem consideradas modernas, especialmente pelos migrantes bem-sucedidos, que buscam imitar a vida urbana das metrópoles.

Denotando um desejo de mudança, de diferenciação social, quer pelos migrantes, quer pelas famílias tradicionais cuiabanas, a opção pelos condomínios verticais revela, conforme Souza (1994, p. 43), que a verticalização “configura num espaço privilegiado em relação ao das classes pobres”. Constata-se, portanto, que a verticalização em Cuiabá corresponde a uma das características mais importantes da modernização urbana.

As questões referentes à prioridade do signo sobre o símbolo foram analisadas por Rémy e Voyé (1992, p. 93), que consideram a mudança de casa e até de bairro como uma forma de se adaptar à trajetória familiar e para fazer do lugar de residência um critério de referência. Assim, “a casa tornou-se um signo no sentido em que Baudrillard o entende [...] uma modalidade de demarcação social e de comparação invejosa para com os outros”.

Sob esse prisma, os autores consideram que a aquisição de bens e de serviços pelos indícios exteriores e indiretos como marca, aparência, entre outros, ganha importância quando todo o objeto ou serviço adquire sentido não pela referência ao seu valor de uso, mas também enquanto se propõe e é visto

como sinal de uma pertença social e de um estilo de vida.

Os investimentos realizados pelo poder público, responsável pela implantação de infraestrutura, bem como os investimentos de capital da iniciativa privada, levaram ao surgimento de três novos eixos de crescimento urbano: a área do Goiabeiras, onde se localiza o *Shopping Goiabeiras* e o Parque Mãe Bonifácia, no prolongamento da avenida Getúlio Vargas; a avenida Fernando Corrêa, onde se destaca a Universidade Federal de Mato Grosso e o *Shopping Três Américas*; e a avenida Historiador Rubens de Mendonça, com o Centro Político e Administrativo (CPA) e o *Pantanal Shopping*.

Esses três eixos de desenvolvimento correspondem a três novas centralidades urbanas. Conforme Beltrão Sposito (1998), a centralidade é entendida como processo, e o centro ou os centros urbanos como expressão territorial. Nesse sentido, a centralidade diz respeito aos fluxos e à fluidez e o centro é a perenidade, isto é, a centralidade é expressão da dinâmica de definição/redefinição das áreas centrais e dos fluxos no interior da cidade.

A dinamização do bairro Duque de Caxias e do bairro da Goiabeira, na parte oeste da cidade, ocorreu com a instalação do *Shopping Goiabeiras*, no final dos anos 1980, que promoveu a valorização do entorno para a construção de moradias, em função de sua importância na polarização de serviços e comércio sofisticados, área de lazer, entre outros. No final dos anos 1990, outro fator que conferiu valor a essa área foi a implementação do Parque Mãe Bonifácia, com a construção de torres de apartamentos de alto padrão, para fins residenciais e comerciais.

A valorização da avenida Fernando

Corrêa ocorreu com a implantação da Universidade Federal de Mato Grosso, em 1970, e do Distrito Industrial, em 1977. A avenida Historiador Rubens de Mendonça teve sua origem relacionada à construção do Centro Político e Administrativo (CPA) e dos conjuntos habitacionais construídos pela Cohab-MT, na década de 1970.

Até o presente momento, os investimentos realizados têm confirmado a preferência por essas três áreas, destacando-se, no final da década de 1990, o Jardim das Américas, com a construção do *Shopping Três Américas* e de diversas torres de apartamentos de alto padrão, e a avenida Historiador Rubens de Mendonça, que constitui um dos espaços mais valorizados da cidade, detendo ainda um estoque de terrenos para a construção de edifícios residenciais e comerciais, especialmente valorizados com a inauguração do *Pantanal Shopping*, em novembro de 2004.

Atualmente, a avenida Professora Edna Affi, conhecida como avenida das Torres, inaugurada em março de 2010, representa um novo espaço que motiva o surgimento de novas áreas comerciais, novas localizações para conjuntos residenciais destinados às classes de baixa renda e incremento ao mercado imobiliário voltado para as classes média e alta por meio dos condomínios horizontais fechados¹. Entre os principais condomínios localizados nessa área, destacam-se o Alphaville Cuiabá (no Jardim Itália), o Condomínio Horizontal Belvedere e o Rios de Cuiabá Residencial, ambos no Jardim Imperial.

A perspectiva do poder público é que ocorra a melhoria na qualidade de vida das pessoas, além de abrir espaço para a instalação de novos empreendimentos que vão gerar emprego e renda, uma vez que a região da

avenida das Torres é a que apresenta menor Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), que tem menos infraestrutura e o maior índice de pobreza em Cuiabá.

A nova avenida está em consonância com o novo plano diretor da cidade e integra 14 bairros – Pedra 90, Nova Esperança, Pascoal Ramos, São Sebastião, Jardim Fortaleza, Jardim Imperial, Recanto dos Pássaros, Jardim Universitário, Jardim Industriário, Morada dos Nobres, Jardim Itália, Barbado, Condomínio Alphaville e Pedregal, cujos imóveis já estão mais valorizados. Em sua paisagem avistam-se diversos canteiros de obras, com conjuntos residenciais recém-construídos ou em construção.

OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

Em Cuiabá, no ano de 1994, teve início a implementação de novas formas de produção do espaço urbano, denominados de condomínios horizontais e loteamentos fechados. Esses empreendimentos começaram a surgir sem que houvesse nenhum tipo de regras urbanísticas que orientasse a produção desse tipo de assentamento, que tem privilegiado a privatização dos espaços públicos e a expansão da cidade fragmentada.

De acordo com Salgueiro (1998), entende-se por fragmentação uma organização territorial marcada pela existência de enclaves territoriais distintos e sem continuidade com a estrutura socioespacial que o cerca. A fragmentação traduz o aumento intenso da diferenciação e a existência de rupturas entre os vários grupos sociais, organizações e territórios, especialmente a partir dos anos 1970.

A segregação socioespacial e a

fragmentação da cidade são, quase sempre, justificadas pela necessidade de segurança. Caldeira (2000) considera que o medo e a fala do crime produzem interpretações e explicações, além de organizarem a paisagem urbana e o espaço público, adaptando o cenário para as interações sociais, que adquirem novo sentido numa cidade que vai se cercando de muros. A fala e o medo organizam estratégias cotidianas de proteção e reação que dificultam os movimentos das pessoas e limitam seu universo de interações.

Nesse sentido, a violência urbana contribuiu para o surgimento desse novo padrão de segregação residencial, inspirado nas metrópoles americanas, que são verdadeiros *enclaves* fortificados, personificados nos denominados condomínios horizontais e loteamentos fechados.

De acordo com Beltrão Sposito (2003), nos anos de 1980, as ideias de segurança, boa localização e vida urbana estiveram diretamente identificadas com a opção pela moradia em apartamentos; a partir dos anos de 1990, os loteamentos fechados constituem a nova forma de *hábitat* urbano, com os valores associados à verticalização e mais o símbolo de qualidade de vida, advindo da presença de áreas verdes e de lazer, e da opção pela residência unifamiliar.

A autora, ao analisar as cidades médias do interior paulista, destaca que a verticalização ocorre nas áreas residenciais próximas ao centro da cidade e às avenidas de grande circulação que facilitam o acesso a essa área de maior concentração de bens e serviços. Contrariamente, a boa localização dos loteamentos fechados é aquela que se distancia das áreas mais densamente ocupadas, mas que, por outro lado, possibilita um rápido

acesso a elas.

Em decorrência desse fato, os loteamentos fechados foram sendo implantados nas áreas urbanas mais periféricas, anteriormente identificadas pelos loteamentos e conjuntos habitacionais populares, cuja precariedade dos meios de consumo coletivo significava, muitas vezes, segregação socioespacial, conclui a autora.

Sobre o tema em pauta, em Cuiabá, Bernardino (2008) analisou a “cidade murada do século 21” e apontou a criação de 60 condomínios e loteamentos fechados, no período de 1994 a 2002. Até a década de 1990, a cidade possuía somente cinco empreendimentos desse tipo. A autora ressalta que “esta forma geográfica, que se impõe como um novo modelo de cidade do século 21, muda drasticamente a morfologia urbana e as relações sociais” (BERNARDINO, 2008, p. 79).

Com o objetivo de normatizar a implementação de condomínios horizontais e loteamentos fechados, a Prefeitura Municipal de Cuiabá, por meio do Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (IPDU), elaborou e encaminhou ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), para análise, um projeto de lei visando o estabelecimento de regras urbanísticas para tratar desses empreendimentos.

Após o encaminhamento à Câmara Municipal de Cuiabá, essa proposta resultou na Lei Complementar n.º 056/1999, vigente até os dias atuais. Segundo Bernardino (2008), a Lei de Condomínios Horizontais de Cuiabá (Lei n.º 056/1999), embora polêmica, pois a matéria tratada ainda não foi objeto de regulação por parte do Estado brasileiro, evidencia uma dimensão urbanística singular,

ao disciplinar os condomínios horizontais e loteamentos fechados, sem prejudicar a possibilidade da relação condominial e nem ferir a Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano, Lei n.º 6.766/1979.

Bernardino (2008) esclarece que toda confusão jurídica que permeia a conceituação dos condomínios horizontais e loteamentos fechados reside na figura da edificação. Isso por conta da Lei Federal n.º 4.591/1967, que trata de condomínios, que vincula a existência da edificação na relação condominial, por entender que não se trata de parcelamento do solo em lotes e, sim, de áreas internas de propriedade privada, onde cada unidade é vinculada a uma edificação e à fração ideal de terreno.

Em Cuiabá, existem dois tipos de loteamentos fechados: o primeiro se refere a um loteamento regular, aprovado normalmente, conforme a legislação de parcelamento do solo, e registrado junto ao Cartório de Imóveis, nos termos da supracitada Lei Federal n.º 6.766/1979. Entretanto, posteriormente são fechados e transformados em condomínios, por meio da concessão de uso de áreas públicas, nos termos do Decreto Federal n.º 271/1967. O outro tipo, que foi objeto de regulação pela referida Lei Municipal n.º 056/1999 (Lei que dispõe sobre os condomínios horizontais em Cuiabá), é estabelecido sob a forma de condomínio, desde seu início, com divisão da área em frações de terreno, porém sem vinculação da edificação.

Tanto o primeiro tipo como o segundo são bastante polêmicos, e estão sendo matéria de discussão na proposta de revisão da citada Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano (Lei n.º 6.766/1979), por meio de um projeto de lei denominado de PL n.º 3.057/2000, que

propõe a criação de condomínios urbanísticos.

Ressalta-se que, em Cuiabá, o grande número de condomínios horizontais existentes não foi proveniente do fechamento de áreas já parceladas, exceção somente ao Condomínio Alphaville, localizado na Área de Expansão Urbana – Oeste, que ocupou parte do loteamento Jardim Itália, aprovado pela concessão de áreas públicas pela incorporadora. A implantação dos condomínios horizontais, com áreas superiores a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados), ocorre principalmente nas Zonas Oeste, Sul e Leste de Cuiabá, que possuem muitas áreas ainda não parceladas, consideradas glebas.

O Sindicato da Construção Civil do Estado de Mato Grosso (Sinduscon-MT), por meio da pesquisa “Mercado Imobiliário”, realizada entre os meses de abril a julho de 2010, divulgou que entre os empreendimentos em construção e os já lançados em Cuiabá, encontram-se 81 condomínios verticais de apartamentos e 17 condomínios de casas (quadros 1 e 2). Parte do incremento no mercado imobiliário se deve ao programa do governo federal “Minha casa, minha vida”.

Ressalta-se que, a partir do ano 2000, diversos edifícios construídos formam condomínios verticais com quatro ou mais torres de apartamentos, a exemplo do empreendimento Morada do Parque, em construção pela empresa mato-grossense Concremax, que terá seis torres de 14 andares, totalizando 720 apartamentos, que destaca sua proximidade ao Parque Massairo Okamura. O condomínio vertical será dotado com infraestrutura de lazer e serviços, a exemplo de um clube privado.

A empresa mato-grossense São Benedito lançou o condomínio Parque Residencial Beira-

Apartamentos	Empreendimentos	Unidades	Total em m ²	Média em reais por m ²
Até 55 m ²	14	1.191	58.390,99	1.980,59
De 55 a 70 m ²	18	2.960	192.509,64	2.159,15
De 70 a 90 m ²	15	1.180	90.258,36	2.580,88
De 90 a 110 m ²	10	1.496	149.365,92	2.713,39
De 110 a 135 m ²	10	1.016	125.491,08	2.737,00
De 135 a 160 m ²	5	418	60.694,00	2.926,97
De 160 a 200 m ²	5	188	34.306,00	3.217,40
De 200 m ² acima	4	144	31.514,00	3.581,0
Total		8.593	742.529,99	

Quadro 1 – Apartamentos residenciais em Cuiabá – 2010.

Fonte: Sinduscon-MT, Pesquisa Mercado Imobiliário, 2010.

Casa	Empreendimentos	Unidades	Total em m ²	Média em reais por m ²
Até 70 m ²	3	854	49.427,74	1.800,00
De 70 a 120 m ²	9	568	53.934,34	2.078,70
De 120 a 200 m ²	4	141	21.661,91	2.109,00
De 200 a 270 m ²	1	5	1.400,00	2.200,00
Total		1.568	126.423,99	

Quadro 2 – Casas em condomínios fechados – 2010

Fonte: Sinduscon-MT, Pesquisa Mercado Imobiliário, 2010.

Rio, enaltecendo as características de segurança, liberdade, conforto e lazer. O empreendimento ocupa um terreno de 51.777,91 m² e terá quatro torres, de 19 pavimentos, com seis apartamentos por andar, totalizando 456 unidades. Terá infraestrutura de serviços e lazer, grupo gerador para a área comum, portões eletrônicos, acesso privativo para entrada do prédio, guarita, pomar e bosque:

Áreas verdes... muito verde, é o que você vai encontrar no Parque Residencial Beira-Rio, que está situado próximo às principais universidades de Cuiabá e Várzea Grande. Além disso, o projeto foi elaborado com recursos paisagísticos e você irá dispor de 4 opções de planta, dentre as quais uma, certamente, é o sonho de sua família (SÃO BENEDITO, 2010).

Outros empreendimentos que se

caracterizam como condomínios verticais, da Brookfield Incorporações, são o Bonavita, numa área de 17.144 m², com 4 torres de 25 pavimentos, com 4 apartamentos por andar, destinado à classe de maior poder aquisitivo e o Show de Morar – Harmonia, numa área de 22 mil m², com cinco torres de 18 pavimentos, com seis apartamentos por andar, totalizando 540 unidades. Ambos estão localizados próximos ao Pantanal Shopping, uma área de alta valorização, com uma completa infraestrutura de lazer e serviços, enaltecendo a segurança para toda a família, que “só um condomínio fechado pode oferecer”.

Os dados evidenciam que os imóveis dos condomínios verticais apresentam preços superiores aos dos condomínios de casas. Ressalta-se que os principais condomínios horizontais de alto padrão comercializam apenas o lote, cabendo ao proprietário

contratar a empresa para a construção da casa.

Segundo dados da Prefeitura de Cuiabá, no período de 2000 a 2007 foram aprovados três empreendimentos do tipo condomínio horizontal na Área de Expansão Urbana – Oeste: Condomínio Florais Cuiabá – 510 lotes, Condomínio Alphaville Cuiabá – 890 lotes e Condomínio Florais dos Lagos – 638 lotes, e um condomínio na Área de Expansão Urbana Leste: o Condomínio Residencial Belvedere – 936 lotes (CUIABÁ, 2010). Assim, no referido período, foram produzidas 2.974 unidades, número superior aos condomínios horizontais com casas já construídas, evidenciando a tendência por esse tipo de empreendimento na cidade.

No tocante à acessibilidade, os condomínios e loteamentos fechados localizam-se próximos a importantes vias que os integram ao restante da cidade, a exemplo do Florais Cuiabá e Florais dos Lagos, na saída para o distrito de Nossa Senhora da Guia; os condomínios Alphaville Cuiabá, Belvedere e o Rios de Cuiabá Residencial têm acesso pela avenida das Torres, entre outras vias.

RIOS DE CUIABÁ RESIDENCIAL

No primeiro semestre de 2010 foi aprovado, pela Prefeitura Municipal de Cuiabá, o complexo de condomínios de casas denominado Rios de Cuiabá Residencial, da Rodobens Negócios Imobiliários, assim denominado porque é constituído por seis condomínios, delimitados por cerca viva, com portarias e áreas de lazer independentes, com ruas de acesso entre eles, totalizando 2.470 unidades que serão construídas entre os anos 2010 e 2014.

Ressalta-se que o Rios de Cuiabá Residencial não consta na pesquisa realizada

pelo Sinduscon-MT e que o número de unidades a serem construídas é quase o dobro do apresentado no quadro 2, que corresponde a 17 condomínios de casas. A área adquirida pela Rodobens, empresa com sede em São José do Rio Preto/SP e que atua em diversos Estados da Federação, compreende 120 hectares (um milhão e duzentos mil metros quadrados) e haverá estoque de terras para a implantação de outros condomínios.

Localizado ao lado do condomínio Belvedere, o residencial Rios de Cuiabá foi beneficiado pela valorização decorrente dessa vizinhança, além de ambos estarem na Área de Expansão Urbana – Leste, no Jardim Imperial, um bairro de classe média dotado de diversos estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços.

Inicialmente foram lançados dois condomínios, o Rio Coxipó, numa área de 17 mil m², com 528 casas de 88 m² (terreno de 196,80 m²), geminadas de duas em duas, com preço de 170 mil reais a unidade no mês de setembro, e o Rio Claro, numa área de 9 mil m², que possui 342 casas, em série de 14 a 17 casas geminadas, com metragens de 46,72 e 58,64 m², com preços que variam de 93 a 114 mil reais no mês de setembro. A construção tem início em outubro de 2010 e a entrega está prevista para outubro de 2011.

As casas do condomínio Rio Claro podem ser adquiridas pelo programa do governo federal “Minha casa, minha vida” e todas as unidades foram comercializadas em apenas três meses de vendas. As casas podem ser financiadas pela Caixa, a renda dos adquirentes varia de dois e meio salários mínimos para as casas de menor preço do condomínio Rio Claro e até dez salários mínimos para as casas do condomínio Rio

Coxipó.

Entre a contrapartida da Rodobens para a comunidade está a construção de uma escola com 12 salas de aula, de um centro comunitário e de uma creche, que serão administrados pelo poder público. Foram exigidos pela prefeitura municipal uma estação de tratamento de esgoto e o recapeamento da avenida das Palmeiras que liga o condomínio à avenida das Torres. A área verde do Rios de Cuiabá Residencial e a pista de caminhada serão públicas, sem delimitação de cercas e abertas para os habitantes da cidade.

A propaganda do Rios de Cuiabá Residencial, veiculada pela mídia, chama a atenção para a acessibilidade que é garantida por avenidas como a Miguel Sutil, Fernando Corrêa, Arquimedes Pereira Lima (estrada do Moinho) e avenida das Torres. Importantes equipamentos são destacados pela relativa proximidade: supermercados, Shopping 3 Américas e Universidade Federal de Mato Grosso.

Os aspectos relacionados à segurança, à qualidade de vida e as facilidades de pagamento são ressaltados na propaganda do empreendimento:

Rios de Cuiabá – Residencial. O 1.º complexo de condomínios de casas da história da cidade.

A tranquilidade, a liberdade e a vida que você quer.

Um maravilhoso terreno, localizado em um bairro em pleno desenvolvimento, vai se transformar em um grande complexo residencial com diversos condomínios de casas totalmente independentes. Um projeto pioneiro idealizado por uma das marcas líderes mais respeitadas do país, a Rodobens Negócios Imobiliários. Uma oportunidade que vai valorizar sua cidade, seu investimento, seu sonho, sua

vida.

Rio Claro – Condomínio. A chance de você morar em um condomínio com segurança, lazer, qualidade de vida e, claro, condições incríveis para pagar. Casas de 2 dorms., 2 suítes e 3 dorms. – 46 e 57 m². Portaria e lazer independentes. Até 100% financiado pela Caixa. Seguro-desemprego. Juros a partir de 4,5 a.a. Subsídio de até R\$ 17 mil. Até 360 meses para pagar. Utilize seu FGTS.

Rio Coxipó – Condomínio. Lazer diferenciado e liberdade que você merece, no coração de Cuiabá. Casas de 3 dormitórios (1 suíte) – 88 m². Portaria e lazer completo. Rio Coxipó é um lindo condomínio fechado de casas com muito lazer, conforto e segurança. É mais tranquilidade e felicidade para você.

Os dados apresentados permitem concluir que há interesse por parte das pessoas de diversas classes sociais em adquirir casas ou terrenos em condomínios horizontais fechados e que o sistema financeiro tem importante papel no tocante à liberação de financiamento para a aquisição do imóvel. Ressalta-se que no Rios de Cuiabá Residencial as casas também poderão ser financiadas diretamente com a construtora.

A implementação dessas áreas (tanto as verticalizadas quanto as de condomínios horizontais) e suas características de espaços privilegiados para os investimentos do capital, projetados pelos poderes públicos, em consórcio com os promotores imobiliários, é melhor entendida pela análise da cidade realizada por Santos (1994), segundo o qual, num passado recente, a grande cidade era relativamente plástica, pois ocorriam mudanças sem grandes alterações de seus

objetos físicos, embora esses aumentassem em tamanho, em funcionalidade e buscassem uma nova ordem, pois os novos modos de ser se adaptavam às velhas formas.

O autor ressalta que, atualmente, os lugares destinados às atividades hegemônicas revelam intencionalidade na sua criação, a exemplo dos edifícios e áreas inteligentes, que constituem espaços preparados para exercer funções mais precisas, realçando o seu valor específico e criando ecologias exigentes. Esse fato contribui para o fundamento de uma nova escassez, uma nova segregação espacial e uma nova teoria do valor. Assim, cada lugar se torna capaz de transmitir valor aos objetos que sobre ele se constroem, do mesmo modo que os edifícios funcionalmente adequados transferem valor às atividades para as quais foram criados.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo evidencia que a produção do espaço urbano em Cuiabá está em consonância com o processo de urbanização espoliativo, próprio das cidades brasileiras. A periferização das classes populares reflete a segregação socioespacial e a consequente exclusão dos benefícios urbanos das camadas menos favorecidas da população.

A nova morfologia urbana resultante da implantação de condomínios horizontais e loteamentos fechados, em Cuiabá, a partir da década de 1990, revela a segregação socioespacial e a ruptura do diálogo entre os diferentes, evidenciando uma cidade fragmentada, com predomínio do espaço privado sobre o público. Esses condomínios são justificados pelos empreendedores imobiliários, sobretudo, pela necessidade de segurança, lazer e qualidade de vida, sendo

preferidos pela população que pode pagar por esses benefícios.

O poder público tem atuado no sentido de promover a incorporação de novas áreas ao perímetro urbano para favorecer a implantação desses grandes condomínios horizontais fechados que se situam em áreas consideradas de expansão urbana. Até a década de 1990, essas áreas eram de pouco interesse imobiliário, constituídas por chácaras, sendo áreas não parceladas, acessadas por vias sem pavimentação asfáltica, com o mínimo de infraestrutura urbana, muitas delas com córregos e vegetação nativa.

A expansão horizontal de Cuiabá é semelhante ao que ocorre nas demais cidades brasileiras, bem como as amenidades naturais ou construídas, são vistas como recursos que conferem valor aos empreendimentos imobiliários.

O estudo realizado demonstra que a produção do espaço urbano em Cuiabá corresponde ao processo de mercantilização do solo, da moradia, dos meios de transporte coletivo e demais serviços urbanos, bem como de aspectos considerados “naturais”, como as áreas vegetadas e de temperaturas mais amenas. Esse processo constitui um negócio lucrativo para os empreendedores imobiliários, destacando-se, atualmente, a entrada de grandes empresas nacionais que, muitas vezes, se associam a empresas locais.

NOTAS

ⁱ Geógrafa; Doutora em Geografia pela Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (UNESP); Pós-Doutora em Geografia Humana na Universidade de São Paulo (USP); Professora Associada I da Universidade Federal de Mato Grosso (UFMT).

E-mail: romanci@terra.com.br

¹ As obras da avenida das Torres foram orçadas em R\$ 36 milhões. Os recursos foram disponibilizados pela prefeitura municipal, pelo governo do Estado, por meio do Fundo Estadual de Transporte e Habitação (Fethab), e pelo governo federal.

REFERÊNCIAS

ALBISETTI, César; VENTURELLI, Ângelo J. *Enciclopédia Bororo*. Vol. 1, 1962.

AMORIM, Wilma R. *A explosão do crescimento vertical em Cuiabá* (Trabalho de Conclusão de Curso). Cuiabá: UFMT, Departamento de Geografia, 1986.

BELTRÃO SPOSITO, Maria Encarnação. A gestão do território e as diferentes escalas da centralidade urbana. *Território*. Rio de Janeiro: Laget/UFRJ, n.º 4, 1998, p. 27-37.

_____. A cidade dentro da cidade. Uma *edge city* em São José do Rio Preto. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona, Universidad de Barcelona, 1.º de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(045). [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(045\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(045).htm). Acesso em: 15 jul. 2010.

BERNARDINO, Ana de Cássia Moraes Abdalla. A cidade murada do século 21. In: ROMANCINI, Sônia Regina (Org.). *Novas territorialidades urbanas em Cuiabá*. Cuiabá: EdUFMT, 2008, p. 65-81.

BRANDÃO, Ludmila L. *A catedral e a cidade: uma abordagem da educação como prática social*. Cuiabá: EdUFMT, 1997.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Edusp / Editora 34, 2000.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *Espaço e tempo na metrópole*. São Paulo: Contexto, 2001.

CORRÊA, Roberto L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 2000.

COY, Martin. Transformação socioambiental do espaço urbano e planejamento em Cuiabá-MT. In: *Cadernos do Neru*. Núcleo de Estudos Rurais e Urbanos, n.º 3. Cuiabá: EdUFMT, 1994, p. 131-174.

CUIABÁ. Prefeitura. Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – IPDU. Diretoria de Pesquisa e Informação – DPI. *Perfil socioeconômico de Cuiabá*, volume IV. Organização Adriana Bussiki Santos; coordenação Jandira Maria Pedrollo. Cuiabá: Central de Texto, 2010.

FERREIRA, João C. V.; SILVA, Pe. José M. *Cidades de Mato Grosso: origem e significado de seus nomes*. Cuiabá: J. C. V. Ferreira, 1998.

FREIRE, Júlio De Lamônica. *Por uma poética popular da arquitetura*. Cuiabá: EdUFMT, 1997.

HARVEY, David. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.

IBGE. *Cidades*. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>. Acesso em 15 jan. 2011.

RÉMY, Jean.; VOYÉ, Liliane. *A cidade: rumo a uma nova definição?* Porto: Afrontamento, 1992.

ROMANCINI, Sônia R. Reestruturação urbana e novos territórios em Cuiabá. In: ROMANCINI, Sônia R. (Org.). *Novas territorialidades nas cidades mato-grossenses*. Cuiabá: EdUFMT, 2009, v. 1, p. 53-76.

SÁ, Cassio Veiga. *Memórias de um cuiabano honorário*. São Paulo: Resenha Tributária, 1980.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Cidade pós-moderna: espaço fragmentado. *Território*. Rio de Janeiro: Laget/UFRJ, n.º 4, jul., 1998, p. 39-53.

SANTOS, Milton. *Técnica, espaço, tempo: globalização e meio técnico-científico informacional*. São Paulo: Hucitec, 1994.

SOUZA, Maria A. *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: Hucitec; Edusp, 1994.

SPOSITO, Eliseu S. *Cidade, urbanização, metropolização*. Presidente Prudente: FCT-Unesp, 1997 (Série Urbi - 01).

VILARINHO NETO, Cornélio Silvano. *Projeto Cura-Cuiabá: um exemplo da intervenção do Estado nas transformações urbanas*. Rio Claro, 1983. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista.

_____. *A Metropolização regional: formação e consolidação da rede urbana do Estado de Mato Grosso*. Cuiabá: EdUFMT, 2009.
