



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO  
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO – MESTRADO EM GEOGRAFIA**

**AS TRANSFORMAÇÕES URBANAS, ECONÔMICAS E SOCIAIS NO ENTORNO DO PANTANAL  
SHOPPING, NOS BAIRROS JARDIM ACLIMAÇÃO, BOSQUE DA SAÚDE, TERRA NOVA,  
CANJICA E BELA VISTA**

**MARCIA BORGES OLIVEIRA**

**Cuiabá-MT  
2012**

**MARCIA BORGES OLIVEIRA**

**AS TRANSFORMAÇÕES URBANAS, ECONÔMICAS E SOCIAIS NO ENTORNO DO PANTANAL  
SHOPPING, NOS BAIRROS JARDIM ACLIMAÇÃO, BOSQUE DA SAÚDE, TERRA NOVA,  
CANJICA E BELA VISTA**

**Dissertação apresentada a UFMT–  
Universidade Federal de Mato Grosso  
para obtenção de título de Mestre em  
Geografia. Área de concentração:  
Ambiente e Desenvolvimento Regional.  
Linha de Pesquisa: Produção do Espaço  
Regional.**

**Orientador: Prof. Dr. Cornélio Silvano Vilarinho Neto.**

**Cuiabá- MT  
2012**

### **Dados Internacionais de Catalogação na Fonte**

O48t Oliveira, Márcia Borges

As transformações urbanas, econômicas e sociais no entorno do Pantanal shopping, nos bairros Jardim Aclimação, Bosque da Saúde, Terra Nova, Canjica e Bela Vista / Márcia Borges Oliveira. -- Cuiabá, 2012.

105f. : il. Algumas color. ; 30 cm. (incluem figuras e tabelas).

Orientador: Cornélio Silvano Vilarinho Neto

Dissertação (mestrado) -- Universidade Federal de Mato Grosso, Instituto de Ciências Humanas e Sociais, Departamento de Geografia, Programa de Pós-graduação em Geografia, Cuiabá, 2012.

**Catálogo: Maurício Silva de Oliveira. Bibliotecário – CRB1/1860**

**MARCIA BORGES OLIVEIRA**

**AS TRANSFORMAÇÕES URBANAS, ECONÔMICAS E SOCIAIS NO ENTORNO DO  
PANTANAL SHOPPING, NOS BAIRROS JARDIM CLIMAÇÃO, BOSQUE DA SAÚDE,  
TERRA NOVA, CANJICA E BELA VISTA**

**Dissertação apresentada a UFMT–  
Universidade Federal de Mato Grosso  
para obtenção de título de Mestre em  
Geografia. Área de concentração:  
Ambiente e Desenvolvimento Regional.  
Linha de Pesquisa: Produção do Espaço  
Regional.**

**Orientador: Prof. Dr. Cornélio Silvano Vilarinho Neto.**

**Aprovada em: 12 de novembro de 2012.**

**BANCA EXAMINADORA**

---

**Orientador: Prof. Dr. Cornélio Silvano Vilarinho Neto  
Universidade Federal de Mato Grosso (UFMT)**

---

**Examinadora Interna: Prof<sup>ª</sup>. Dr<sup>ª</sup>. Sônia Regina Romancini  
Universidade Federal de Mato Grosso (UFMT)**

---

**Examinadora Externa: Prof<sup>ª</sup>. Dr<sup>ª</sup>. Arlete Moysés Rodrigues  
Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP)**

## **AGRADECIMENTOS**

Meu maior agradecimento é dirigido ao meu esposo Rui Silva Bastos por sua paciência infinita, sua confiança em minha capacidade de realizar este trabalho e por estar sempre ao meu lado me ajudando e me incentivando.

Agradeço com todo o meu amor aos nossos filhos Carolina, Rodrigo e Raíssa, pelo encorajamento e compreensão nos momentos em que estive ausente.

Agradeço, em especial, à minha Mãe Luzia Borges, pelo seu contínuo apoio em toda minha vida.

Agradeço de forma especialmente carinhosa às minhas amigas queridas: Euzemar Lopes Siqueira, Josemara Brito, Ana Paula Konrad, Lídia Maria de Sousa, Comadre Margareth, à Família Santos Borges, Vera, Priscila Milani e Romilda Lima. Gostaria de registrar que é sempre acalentador poder contar com um ombro amigo.

Agradeço ao Professor Dr. Cornélio, um exemplo de profissional, pela orientação, compreensão, amizade, confiança e todos os ensinamentos transmitidos.

Agradeço à banca examinadora Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Arlete Moysés Rodrigues e a Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Sônia Regina Romancini pela valiosa contribuição ao trabalho.

Agradeço à Secretaria de Estado de Educação pela liberação para qualificação profissional.

Agradeço os meus colegas de trabalho: diretor, coordenadores, secretário e professores.

Agradeço os meus amigos de mestrado da turma de 2009, em que estive como aluna especial: foi um prazer e uma alegria tê-los conhecido. E também aos meus amigos da turma de 2010, especialmente à Zelma, Romilda Gawenda, Catarina, Rosineide, Flávio, Henrique e Diogo. Muito obrigada pela valiosa contribuição, pelos momentos de diversão e alegria durante as viagens de campo e pelo companheirismo durante o mestrado.

Quero agradecer aos entrevistados, especialmente aos líderes comunitários: João Batista Benevides, Tito do bairro Terra Nova, Levi Ferreira da Silva do bairro Canjica, Sandra Gasparetto do bairro Bosque da Saúde e todos os demais, que generosamente se dispuseram a colaborar com meu trabalho.

Aos meus amigos e familiares que, de uma forma ou de outra, contribuíram com suas sugestões afetivas para a realização deste trabalho, quero expressar minha profunda gratidão.

## **DEDICATÓRIA**

*Dedico este trabalho ao meu esposo Rui e aos  
nossos filhos Carolina, Rodrigo e Raíssa.*

*Vivendo, amando e aprendendo.*

*(Leo Buscaglia)*

## RESUMO

Esta pesquisa se propõe a identificar e analisar a dinâmica das relações econômicas e sociais que ocorre no processo de crescimento intensivo e as transformações urbanas na cidade de Cuiabá, no entorno do Pantanal Shopping, nos bairros Jardim Aclimação, Bosque da Saúde, Terra Nova, Canjica e Bela Vista. As visíveis modificações na paisagem urbana, o intenso crescimento na construção civil, o grande aumento da verticalização e a supervalorização imobiliária, trouxeram transformações sociais, econômicas, culturais e políticas para a região. Este trabalho busca compreender como os moradores, agentes imobiliários e o poder público, que são os autores e atores dessas transformações, estabelecem as relações de conflito entre o público e o privado, entre o individual e o coletivo, quando o que está em jogo são os interesses do capital. Tem como objetivo analisar a dinâmica das transformações urbanas, econômicas, sociais e espaciais da área de estudo, bem como, mostrar a distribuição espacial das diferentes classes sociais e econômicas dentro de um mesmo espaço geográfico, fisicamente muito próximo. Para se alcançar os objetivos propostos, a pesquisa mostra a revisão bibliográfica, mapeamento da área de estudo, levantamento socioeconômico dos moradores, através de entrevistas estruturadas e semiestruturadas. A pesquisa demonstra levantamento, junto à Prefeitura Municipal de Cuiabá, do valor venal dos imóveis e uma análise comparativa com o valor oferecido pelas imobiliárias, através de gráficos e tabelas. Espera-se que este trabalho possa contribuir para a compreensão das relações que se estabelecem no processo de produção do espaço urbano na referida cidade.

**Palavras chave:** Paisagem urbana; Segregação socioespacial; Centralidades.



## RESUMEN

Este trabajo de pesquisa se propone identificar y analizar la dinámica de las relaciones económicas y sociales que ocurren en el proceso de crecimiento intensivo y las transformaciones urbanas en la ciudad de Cuiabá en las proximidades del Pantanal Shopping y en los barrios: Bosque da Saúde, Terra Nova, Canjica y Bela Vista. Las visibles modificaciones en el paisaje urbano bien como un intenso crecimiento en la construcción civil, con un vertiginoso aumento de vertical y una super valorización inmobiliaria que traen transformaciones sociales, económicas, culturales y políticas, se busca comprender como los habitantes, agentes inmobiliarios que son los autores y actores de esas transformaciones establecen las relaciones de conflictos entre lo público y lo privado, entre lo individual y colectivo, cuando, lo que está en juego son los intereses del capital. El presente trabajo tiene como objetivo analizar la dinámica de las transformaciones urbanas, económicas, sociales y espaciales del área en estudio, bien como, mostrar la distribución espacial de diferentes clases sociales y económicas dentro de un mismo espacio geográfico, físicamente muy próximo. Para alcanzar los objetivos propuestos será hecha una revisión bibliográfica, una monitorización del área, un levantamiento socio económico de los habitantes, a través de entrevistas estructuradas y semi estructuradas, también pesquisarémos cuantas y cuales inmobiliarias están actuando en el área. Hecho un levantamiento junto con la Prefectura Municipal de Cuiabá del valor estipulado por ley de los inmuebles y será hecho un análisis comparativo con el valor ofrecido por las inmobiliarias, por medio de gráficos y planillas. Se espera que este trabajo pueda contribuir para la comprensión de las relaciones que se establecen en el proceso de producción del espacio urbano.

**Palabras clave:** Paisaje Urbano; Segregación socioespacial; Centralidades.

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 01</b>	<b>Localização da área de estudo.....</b>	<b>17</b>
<b>Figura 02</b>	<b>Vista parcial da área de estudo, mostrando as desigualdades e os diferentes estilos de construção/2011.....</b>	<b>30</b>
<b>Figura 03</b>	<b>Vista parcial da área de estudo – em primeiro plano, Bairro Canjica e ao fundo, Bosque da Saúde.....</b>	<b>31</b>
<b>Figura 04</b>	<b>Evolução Urbana de Cuiabá-MT.....</b>	<b>43</b>
<b>Figura 05</b>	<b>Localização e acesso - Pantanal Shopping.....</b>	<b>50</b>
<b>Figura 06</b>	<b>Área de influência direta do Pantanal Shopping na região Leste de Cuiabá.....</b>	<b>52</b>
<b>Figura 07</b>	<b>Área de influência indireta do Pantanal Shopping na região Leste de Cuiabá.....</b>	<b>54</b>
<b>Figura 08</b>	<b>Vista parcial da entrada principal do Pantanal Shopping.....</b>	<b>57</b>
<b>Figura 09</b>	<b>Imagem do bairro Aclimação.....</b>	<b>58</b>
<b>Figura 10</b>	<b>Imagem do bairro Bosque da Saúde.....</b>	<b>58</b>
<b>Figura 11</b>	<b>Vista parcial do bairro Terra Nova.....</b>	<b>61</b>
<b>Figura 12</b>	<b>Vista do bairro Canjica, localizado entre os bairros Terra Nova e Aclimação.....</b>	<b>64</b>
<b>Figura 13</b>	<b>Vista parcial do bairro Bela Vista.....</b>	<b>68</b>

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 01</b>	<b>Área dos bairros em hectares.....</b>	<b>46</b>
<b>Gráfico 02</b>	<b>Grau de escolaridade da área de estudo – 2000.....</b>	<b>48</b>
<b>Gráfico 03</b>	<b>Renda Salarial da área de estudo.....</b>	<b>49</b>
<b>Gráfico 04</b>	<b>*Valor Venal por ruas do Jardim Aclimação.....</b>	<b>84</b>
<b>Gráfico 05</b>	<b>*Valor Venal do bairro Bosque da Saúde.....</b>	<b>87</b>
<b>Gráfico 06</b>	<b>* Valor Venal do bairro Terra Nova.....</b>	<b>90</b>
<b>Gráfico 07</b>	<b>*Valor Venal do bairro Canjica.....</b>	<b>91</b>
<b>Gráfico 08</b>	<b>*Valor Venal do bairro Bela Vista.....</b>	<b>93</b>
<b>Gráfico 09</b>	<b>Apartamentos construídos.....</b>	<b>97</b>
<b>Gráfico 10</b>	<b>Apartamentos vendidos.....</b>	<b>97</b>

## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 01</b>	<b>Empreendimentos em construções que serão entregues até 2014 no entorno do Pantanal Shopping.....</b>	<b>56</b>
<b>Quadro 02</b>	<b>Condomínios, total de blocos com 2 e 3 quartos.....</b>	<b>62</b>
<b>Quadro 03</b>	<b>Empreendimentos - Portal do Bosque - Condições de pagamento.....</b>	<b>76</b>
<b>Quadro 04</b>	<b>Empreendimento Parque Residencial Pantanal II - Condições de pagamento.....</b>	<b>78</b>
<b>Quadro 05</b>	<b>Empreendimentos - Solar do Bosque - Condições de pagamento .....</b>	<b>79</b>
<b>Quadro 06</b>	<b>Características dos Empreendimentos.....</b>	<b>82</b>
<b>Quadro 07</b>	<b>Características dos Apartamentos.....</b>	<b>83</b>

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 01</b>	<b>Avenidas e acesso ao Pantanal Shopping.....</b>	<b>53</b>
<b>Tabela 02</b>	<b>Empreendimentos em Produção e Lançamentos em Cuiabá / MT.....</b>	<b>81</b>
<b>Tabela 03</b>	<b>Valor venal por ruas - Moradias - Jardim Aclimação.....</b>	<b>85</b>
<b>Tabela 04</b>	<b>*Valor venal por ruas do bairro Bosque da Saúde.....</b>	<b>86</b>
<b>Tabela 05</b>	<b>* Valor venal por ruas do bairro Terra Nova.....</b>	<b>89</b>
<b>Tabela 06</b>	<b>* Valor Venal do bairro Canjica.....</b>	<b>90</b>
<b>Tabela 07</b>	<b>*Valor Venal do bairro Bela Vista.....</b>	<b>93</b>
<b>Tabela 08</b>	<b>Apartamentos - Localização dos Imóveis por Região de Cuiabá.....</b>	<b>94</b>
<b>Tabela 09</b>	<b>Apartamento na região Leste de Cuiabá/MT.....</b>	<b>95</b>
<b>Tabela 10</b>	<b>Valores dos Imóveis em Construção.....</b>	<b>96</b>

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CEF	Caixa Econômica Federal
COHAB	Companhia de Habitação
CPA	Centro Político Administrativo
DNER	Departamento Nacional de Estradas de Rodagem
EMEB	Escola Municipal de Educação Básica
ENCOL	Encol S/A Engenharia Comércio e Indústria
ENEM	Exame Nacional do Ensino Médio
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPDU	Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
ITBI	Imposto de Transmissão de Bens e Imóveis
MPE	Ministério Público Estadual
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PGM	Padrão Geométrico Mínimo
PIN	Projeto de Integração Nacional
RIV	Relatório de Impacto de Vizinhança
SAEB	Sistema de Avaliação do Ensino Básico
SETEC	Secretaria de Estado de Trabalho, Emprego, Cidadania e Assistência Social
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SINDUSCON-MT	Sindicato das Indústrias da Construção de Mato Grosso
SMDU	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
SMF	Secretaria Municipal de Fazenda
UFMT	Universidade Federal de Mato Grosso
UNIC	Universidade de Cuiabá

## SUMÁRIO

	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>15</b>
<b>1</b>	<b>O ESPAÇO URBANO E SUAS TRANSFORMAÇÕES.....</b>	<b>20</b>
<b>2</b>	<b>A FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL DE CUIABÁ: UMA REFLEXÃO TEÓRICA, METODOLÓGICA E CONCEITUAL.....</b>	<b>34</b>
<b>2.1</b>	<b>A EXPANSÃO DA CIDADE DE CUIABÁ-MATO GROSSO.....</b>	<b>38</b>
<b>2.2</b>	<b>ÁREA DE ESTUDO.....</b>	<b>45</b>
<b>3</b>	<b>PROCESSO DE PRODUÇÃO URBANA DA ÁREA EM ESTUDO....</b>	<b>50</b>
<b>3.1</b>	<b>PANTANAL SHOPPING – LOCALIZAÇÃO E ACESSO.....</b>	<b>50</b>
<b>3.2</b>	<b>JARDIM ACLIMAÇÃO E BOSQUE DA SAÚDE.....</b>	<b>58</b>
<b>3.3</b>	<b>TERRA NOVA.....</b>	<b>60</b>
<b>3.4</b>	<b>CANJICA.....</b>	<b>63</b>
<b>3.5</b>	<b>BELA VISTA.....</b>	<b>68</b>
<b>4</b>	<b>A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO ENTORNO DO PANTANAL SHOPPING.....</b>	<b>70</b>
<b>4.1</b>	<b>O PANTANAL SHOPPING.....</b>	<b>70</b>
<b>4.2</b>	<b>JARDIM ACLIMAÇÃO - BAIRRO 110.....</b>	<b>83</b>
<b>4.3</b>	<b>BOSQUE DA SAÚDE. - BAIRRO 019.....</b>	<b>86</b>
<b>4.4</b>	<b>TERRA NOVA - BAIRRO 112.....</b>	<b>88</b>
<b>4.5</b>	<b>CANJICA - BAIRRO 111.....</b>	<b>90</b>
<b>4.6</b>	<b>BELA VISTA - BAIRRO 107.....</b>	<b>92</b>
<b>4.7</b>	<b>A VALORIZAÇÃO DA ZONA LESTE DE CUIABÁ.....</b>	<b>94</b>
	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>99</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>101</b>
	<b>APÊNDICE.....</b>	<b>104</b>

## INTRODUÇÃO

Grandes transformações ocorreram no espaço urbano da capital mato-grossense nos últimos anos. Essas modificações, que aconteceram na paisagem urbana, chamam a atenção pela velocidade e intensidade com que alteraram as relações socioespaciais. Este foi o mote que impulsionou a realização deste trabalho: realizar uma pesquisa acerca do crescimento de Cuiabá e as transformações urbanas, econômicas e sociais dos bairros Jardim Aclimação, Bosque da Saúde, Terra Nova, Canjica e Bela Vista.

Esta pesquisa procura identificar e analisar as relações econômicas e sociais que ocorrem no processo de crescimento intensivo das transformações urbanas na cidade de Cuiabá, nos bairros já citados, no entorno do Pantanal Shopping. As visíveis modificações na paisagem urbana, bem como um intenso crescimento da construção civil, com um vertiginoso aumento de verticalização da cidade e uma supervalorização imobiliária trazem transformações sociais, econômicas, culturais e políticas. Portanto, busca-se a compreender a atuação dos agentes imobiliários e do poder público, que são os autores e atores dessas transformações e que estabelecem as relações de conflito entre o público e o privado, entre o individual e o coletivo, quando o que está em jogo são os interesses do capital.

De acordo com o objetivo geral do trabalho, foi analisada a dinâmica das transformações urbanas, econômicas e sociais dos bairros citados anteriormente, além de identificar as formas de ocupação da área: autoconstrução ou financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Objetivou-se também mostrar, através da pesquisa, a distribuição espacial de diferentes classes sociais e econômicas dentro da área de estudo; analisar a ação dos agentes promotores do espaço urbano e sua atuação no mercado imobiliário e discutir a influência do Pantanal Shopping, Centro Político Administrativo (CPA) e demais órgãos públicos, na expansão urbana e na valorização imobiliária.

De acordo com a Prefeitura Municipal de Cuiabá, a Capital está dividida em quatro Regiões Administrativas, conforme a Lei nº 3.723/97, ao delinear os bairros da capital mato-grossense, que são: Região Norte, Região Sul, Região Leste e Região Oeste. Nos últimos anos, houve um crescimento acelerado da Região Leste da cidade de Cuiabá, onde se encontra localizada a área de estudo, havendo uma supervalorização imobiliária, um processo de verticalização e segregação socioespacial. Com isso, surge a problemática relacionada a diversos fatores, os quais nos levam a indagar: que aspectos interferem no processo de segregação socioespacial na área de estudo? Que fatores levam à supervalorização imobiliária da área em questão? E como isso vem ocorrendo em um espaço relativamente pequeno?



Diante dessa demonstração, pensou-se em desenvolver um estudo para identificar a problemática, uma vez que a área de estudo se apresenta com forte tendência à verticalização, à segregação residencial e à nova centralidade.

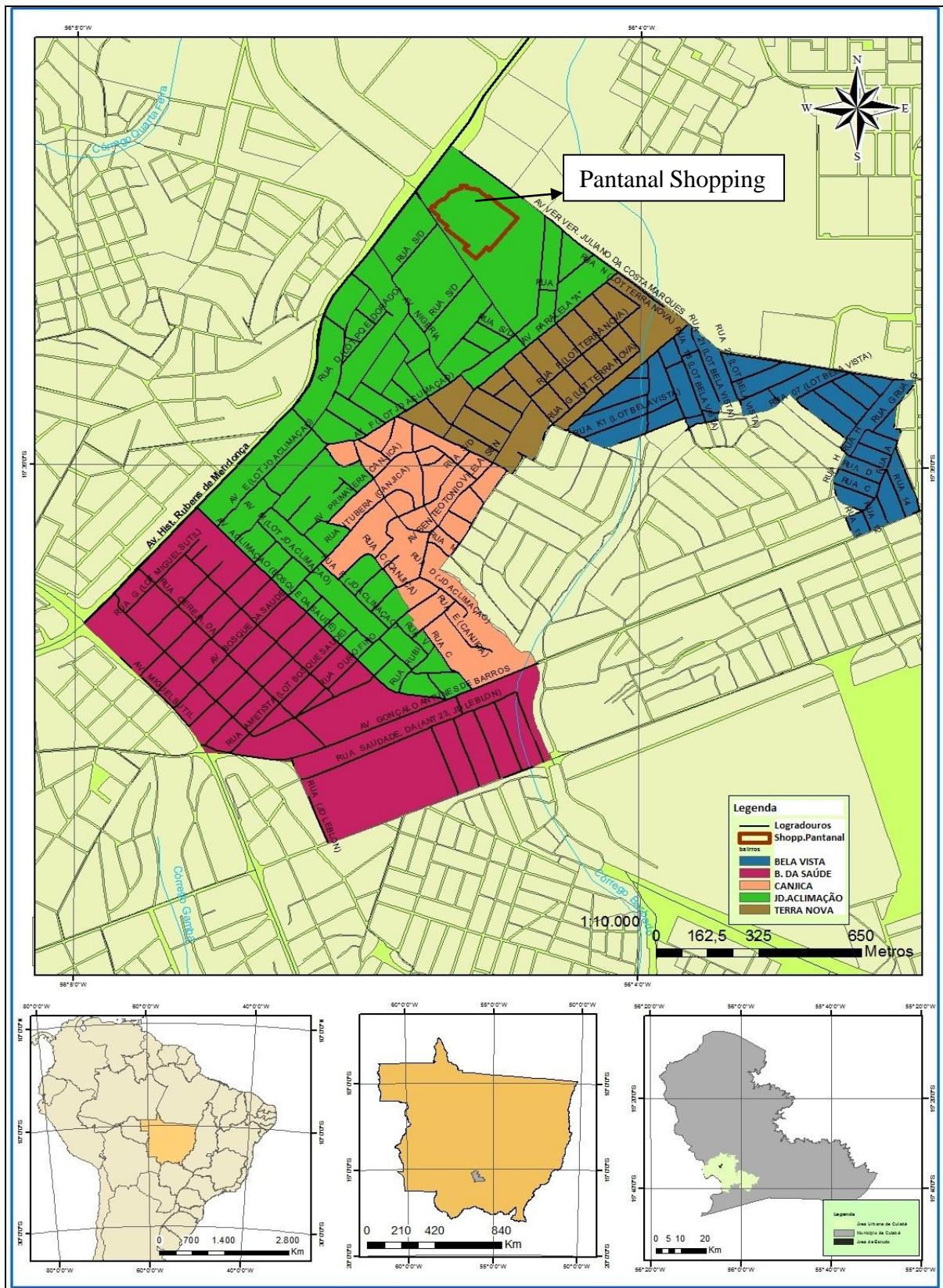
Tendo em vista a grande pressão que o capital vem exercendo na produção desse espaço urbano, faz-se necessário um melhor conhecimento dos fatores que condicionam essa nova realidade, uma vez que essa nova organização socioespacial promove o surgimento de uma nova paisagem urbana na cidade de Cuiabá.

A área em estudo (Figura 01) é constituída por bairros ocupados por diferentes classes socioeconômicas. Segundo o Perfil Socioeconômico de Cuiabá (CUIABÁ/IPDU, 2009), com base nos dados do IBGE, os bairros Bela Vista e Canjica são classificados como Classe Baixa. Já os bairros Terra Nova e Bosque da Saúde são classificados como Classe Média Alta. O bairro Jardim Aclimação é classificado como Classe Alta.

Essa área é pretendida pela classe dominante da cidade, pois faz parte de uma nova centralidade que, através da criação do Centro Político Administrativo do Estado de Mato Grosso, está formando uma rede de serviços diversificados, como: um Shopping Center, diversos órgãos da Administração Federal (Receita Federal, Tribunal do Trabalho, Justiça Federal), além de constituir um ponto estratégico, com deslocamentos rápidos para as demais regiões da cidade. Outro fator interessante é a proximidade da Avenida Historiador Rubens de Mendonça, uma das principais vias de ligação do centro antigo da cidade com a Grande Morada da Serra, local que também se constitui como da cidade de Cuiabá.

A área de estudo é constituída por bairros com casas residenciais, prédios e condomínios fechados, com clínicas médicas e de estética, hospital particular, farmácias, posto de saúde público, bancos, escolas públicas e particulares, escritórios, restaurantes, bares, lanchonetes, padarias, postos de gasolina e uma grande quantidade de lojas com os mais variados produtos. Também a construção do “Pantanal Shopping” trouxe uma supervalorização imobiliária para os bairros situados em seu entorno.

**Figura 01:** Mapa de localização da área de estudo



Fonte: Elaborado a partir dos dados cartográficos do SIG-Cuiabá com recursos técnicos do ArcGIS.

Org.: OLIVEIRA, Marcia Borges (2011).

Para a elaboração deste trabalho foi realizada uma revisão bibliográfica, mapeamento da área de estudo e levantamento socioeconômico dos moradores, através de entrevistas abertas e semiestruturadas. Realizou-se uma averiguação de quais imobiliárias estão atuando na área e um levantamento junto à Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, para obter o valor venal dos imóveis. Além disso, fez-se uma análise do valor oferecido pelas imobiliárias, através de gráficos e tabelas, inseridos no corpo do trabalho.

A área de estudo se apresenta como sendo uma nova centralidade, após muitos anos em estado de “dormência” imobiliária, pois se apresentava sem atrativos imobiliários e sem infraestrutura, apesar de estar próxima de locais importantes da cidade, como o Centro Político e Administrativo de Estado de Mato Grosso e outras áreas consideradas nobres.

Neste contexto, estão inseridos vários outros importantes conceitos que orientam as cidades, como: espaço urbano, sítio urbano, novas centralidades, segregação residencial e socioespacial, valorização imobiliária e verticalização urbana.

Essa área apresenta vários usos da terra, como o Centro Político Administrativo e o Pantanal Shopping, que concentram as atividades comerciais, de lazer e serviços. Além disso, é composta por uma grande área residencial.

Nos últimos anos, a área de estudo vem sofrendo um processo intenso e ao mesmo tempo dinâmico de transformações promovidas pelo capital. Essas transformações, a partir de 2004, ano da inauguração do Pantanal Shopping, ocorreram de forma mais acelerada. Esse processo se intensificará cada vez mais, pois, a Capital será uma das sedes da Copa do Mundo de Futebol de 2014. Outro aspecto importante é a diferenciação salarial, na área de estudo, um forte elemento que condiciona a situação da segregação residencial, uma vez que a desigualdade econômica entre os moradores dos bairros vizinhos é muito grande.

Outro aspecto importante a ser observado na contextualização da área de estudo é a estruturação e reestruturação que vêm ocorrendo, promovidas pelos agentes produtores do espaço urbano, que vêm se articulando de forma ordenada com o poder público, reorganizando-se no seu entorno, onde se localizam os órgãos da administração pública que se encontram próximo à área de estudo. O Centro Político Administrativo (CPA), que abriga a sede do Governo do Estado e da maior parte dos órgãos da administração estadual, estimulou a produção de outros espaços urbanos em seu entorno.

Essa perspectiva de crescimento que vem ocorrendo na cidade de Cuiabá e, principalmente, na área estudada, é um estímulo à busca de mecanismos de análise que

possibilitem uma melhor compreensão do crescimento e de estruturação dos espaços urbanos, bem como dos mecanismos envolvidos nesse processo de construção.

O trabalho de dissertação está estruturado em quatro capítulos, além das considerações finais e bibliografia.

O primeiro relata discussões acerca do espaço urbano na visão de alguns autores, onde se discute a segregação socioespacial, a valorização imobiliária e os agentes que produzem e reproduzem o espaço. Assim, a cidade pode ser encarada como o locus privilegiado para a criação das condições básicas para o desenvolvimento econômico dos setores comercial, de serviços, residencial, bancário e industrial.

O segundo capítulo aborda a formação socioespacial da cidade de Cuiabá: uma reflexão teórica, metodológica e conceitual, desde a colonização da Região Centro Oeste à atual cidade de Cuiabá.

O terceiro capítulo apresenta o perfil socioeconômico da área de estudo, onde se buscou uma compreensão da realidade e a formação dos bairros. Foram feitas entrevistas abertas com os presidentes das associações dos moradores de bairros e os líderes comunitários.

O quarto capítulo analisa os resultados das entrevistas abertas com representantes das construtoras, com os moradores dos bairros, com presidentes das Associações de Bairros, com a Prefeitura Municipal de Cuiabá/Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Secretaria de Finanças. Buscaram-se também informações junto aos seguintes órgãos: Sindicato das Indústrias da Construção de Mato Grosso (SINDUSCON), Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e Secretaria de Estado de Trabalho, Emprego, Cidadania e Assistência Social (SETEC). Analisou-se a valorização imobiliária no entorno do Pantanal Shopping, apresentando-se as características dos imóveis da Região Leste, em comparação com as das outras regiões de Cuiabá-MT.

Através destes dados foram elaborados gráficos e tabelas demonstrando dados sobre a estrutura e condição socioespacial no entorno do Pantanal Shopping, bem como os mecanismos e as interações que este importante estabelecimento comercial possui em sua área de influência.

## 1 O ESPAÇO URBANO E SUAS TRANSFORMAÇÕES

Para analisar o processo de transformação urbana na cidade de Cuiabá, e mais especificamente na área de estudo, que vem passando pelo processo de segregação espacial, entendeu-se necessário estudar os conceitos de autores sobre o tema.

(...) é em realidade um processo que origina a tendência a uma organização espacial em áreas de forte homogeneidade social interna e de forte disparidade entre elas, conforme aponta Castells (1983). É um produto da existência de classes sociais, sendo a sua especialização no urbano. Sua “origem remonta ao próprio aparecimento das classes sociais e das cidades que se verificaram de modo simultâneo”. (...) a segregação residencial expressão espacial das classes sociais. (CORRÊA, 2005, p. 60-1)

Averigua-se, deste modo, que a segregação socioespacial está ligada aos diferentes locais onde se situam as diferentes classes sociais e se quem detém maior renda ficará em locais de mais fácil acesso aos serviços e bens de consumo, enquanto a maior parcela da sociedade, que não tem condições econômicas suficientes para pagar pelo preço da terra, fica submetida aos locais de difícil acesso.

Salienta-se que as classes de maior poder econômico também ocupam terras nas áreas periféricas, conforme destaca Villaça (2001), pois há condomínios horizontais com amplo espaço em áreas mais periféricas, longe da agitação dos grandes centros. A criação de condomínios fechados é o processo mais frequente de segregação no espaço urbano. Impulsionada pelo medo da violência e pela busca de segurança e tranquilidade, esse fenômeno resulta em redução dos espaços públicos, que restringe o acesso a determinadas áreas da cidade. Esses condomínios fechados são normalmente caracterizados por serem compostos de poucas ruas ou edificações residenciais muradas. Essas áreas são segregadas, não só pela distância dos centros principais, mas pelo fato de o condomínio ser todo murado, o que acaba isolando os seus moradores do restante da cidade.

Quanto maiores às diferenças de renda entre grupos e classes sociais, maiores serão as desigualdades das condições de moradia e de acesso a serviços públicos. A segregação pode ser reforçada pelo próprio poder público, quando prioriza investimentos nas áreas ocupadas pela população de mais alta renda, negligenciando ou simplesmente ignorando a parte ocupada pelos mais pobres. O Estado pode, no entanto, promover a qualificação das áreas mais carentes - através de investimentos em habitação e infraestrutura, transportes, segurança, educação, saúde, lazer e cultura - atenuando a segregação espacial.

Santos (1993, p. 96) afirma que “uma das características mais marcantes da metrópole brasileira é a segregação espacial dos bairros residenciais das distintas classes sociais, criando sítios sociais muito particulares”. Diferentes ideias surgem quando se tenta conceituar a segregação, pois há segregações das mais variadas naturezas nas metrópoles brasileiras, principalmente de classes sociais e de etnias, ou de nacionalidades.

Segundo Villaça (2001, p. 142), a segregação de classes sociais é aquela que domina a estrutura das nossas metrópoles: “segregação é um processo segundo o qual, diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjunto de bairros da metrópole”. Assim, para o autor, o mais conhecido padrão de segregação da metrópole brasileira é o centro versus periferia. O primeiro, dotado da maioria dos serviços públicos e privado, é ocupado pelas classes de mais alta renda. A segunda, subequipada e longínqua, são ocupadas predominantemente pelos excluídos. Portanto, o espaço atua como um mecanismo de exclusão. Desta maneira, assim como existem os condomínios luxuosos horizontais nas áreas periféricas, têm-se também as áreas que tem problemas sociais próximas a grandes centros, que surgiram por habitações precárias e foram se mantendo no espaço até sua valorização. Após ocorrer essa valorização, os imóveis são negociados junto ao setor imobiliário, e esses antigos proprietários compram imóveis na zona periférica da cidade onde o valor das edificações possui uma menor valorização. Observa-se a ocorrência desse fato no bairro objeto de estudo, chamado de Canjica, onde moradores representados pelo estrato da população de classe baixa, vão se deslocando para áreas mais periféricas da cidade, a medida que vai ocorrendo a valorização daquele espaço urbano.

Outro autor que conceitua o termo é Lojkin (1981), o qual afirma que a segregação é uma manifestação da renda fundiária urbana, um acontecimento produzido pelos mecanismos de formação do preço do solo, esses por sua vez determinados pela nova divisão social e espacial do trabalho.

De acordo com as questões discorridas até o momento e através da opinião dos autores acima, percebe-se então que vem ocorrendo muitas contradições sobre o conceito de segregação, contudo, observa-se que sempre o termo vem ligado ao que se pode chamar de separar, destacar, ou seja, o que não é igual.

Para Castells (1983), a segregação social tende, portanto, à reprodução da força-de-trabalho, processos estes que são sempre interligados e articulados com a estrutura social. Desta forma, a cidade se torna expressão materializada da atuação da sociedade no espaço geográfico, através de um ambiente físico construído.

É a classe social dominante que, ao consumir e valorizar de forma diferenciada o espaço urbano produz a segregação socioespacial. A separação das classes no espaço pode agir como um instrumento de poder, pois, segundo Villaça,

Morar num bairro periférico de baixa renda hoje significa muito mais do que apenas ser segregado, significa ter oportunidades desiguais em nível social, econômico, educacional, renda, cultural. Isto quer dizer que um morador de um bairro periférico pobre tem condições mínimas de melhorar socialmente ou economicamente. Implica, na maioria dos casos, em apenas reproduzir a força de trabalho disponível para o capital. Mas por que isso acontece? Acontece porque a maioria dos investimentos públicos é voltada para os bairros da classe de mais alta renda e, como os bairros da classe de baixa renda localizam-se em sua maioria longe do centro e das classes altas, os investimentos públicos acabam chegando – quando chegam – de maneira bastante precária, isto acaba se refletindo nos índices de instrução, de saúde, entre outros. (VILLAÇA, 2001, p. 360),

Harvey (1980), ao discutir o significado da segregação, argumenta que:

- A diferenciação residencial deve ser interpretada em termos de reprodução das relações sociais dentro da sociedade capitalista;
- As áreas residenciais fornecem meios distintos para a interação social, a partir da qual os indivíduos derivam seus valores, expectativas, hábitos de consumo;
- Diferenciação residencial significa acesso diferenciado a recursos escassos necessários para se adquirir oportunidades para ascensão social. As oportunidades como educação, podem estar estruturadas de modo que um bairro de classe operária seja “reproduzido” em outro bairro na próxima geração. A diferenciação social produz comunidades distintas com valores próprios do grupo, valores estes profundamente ligados aos códigos moral, linguístico, cognitivo, e que fazem parte do equipamento conceitual com o qual o indivíduo “enfrenta” o mundo. A estabilidade de um bairro e do seu sistema de valores leva à reprodução e permanência de grupos sociais dentro de estruturas residenciais;
- Segregação, quer dizer, diferenciação residencial segundo grupos, significa diferencial de renda real - proximidade às facilidades da vida urbana, como água, esgoto, áreas verdes, melhores serviços educacionais, e ausência de proximidade aos custos da cidade, como crime, serviços educacionais inferiores, ausência de infraestrutura. (HARVEY, 1980)

Se já existe diferença de renda monetária, a localização residencial implica em diferença maior (HARVEY apud CORRÊA, 1999).

A segregação socioespacial tornou-se corrente no espaço urbano, consolidando as diferenças e contradições nos investimentos do Estado nos bairros das diferentes classes sociais que os disputam, relegando a um segundo plano as classes mais pobres da sociedade e aumentando a precariedade da forma como vivem. E, como já mencionado, na área de estudo também vem ocorrendo uma segregação residencial.

A disparidade econômica entre os moradores dos bairros condiciona a situação da segregação residencial, pois a desigualdade de renda entre os moradores dos bairros é enorme, ficando quase impossível um morador do bairro Canjica, que possui renda média de um salário mínimo segundo o IBGE, adquirir um imóvel no bairro Jardim Aclimação, um bairro de pessoas com alto poder aquisitivo.

Para Vilarinho Neto (2005), há uma concordância nas atividades desenvolvidas pelos agentes que interferem nessa estruturação e reestruturação, que vêm se articulando de forma ordenada com o poder público e reorganizando o seu entorno, onde se localizam os órgãos da administração pública, que se estabeleceram próximo à área de estudo. O autor ainda esclarece que: “[...] o Centro Político Administrativo – CPA, que abriga a sede do Governo do Estado e da maior parte dos órgãos da administração estadual, [...] estimulou a produção de outros espaços urbanos em seu entorno” (VILARINHO NETO, 2005, p. 123).

A construção da estrutura de administração pública pelo Governo de Mato Grosso fez com que ocorressem grandes espaços não edificados, os quais se tornaram áreas de supervalorização imobiliária, aspecto muito bem observado por Rodrigues (2003, p. 22), “[...] Estranha contribuição social da cidade: os proprietários que deixam a terra vazia, ociosa, sem nenhum uso, apropriam-se de uma renda produzida socialmente”. Para a autora, a terra é também uma espécie de capital, que está sempre se valorizando, mas a origem dessa valorização não é produtiva. Investe-se capital – dinheiro em terra e “espera-se” a supervalorização.

Um primeiro aspecto que diferencia o solo e seu valor em relação a outras mercadorias é o fato de que o solo não se desloca no espaço. Esse fato vai acarretar uma crescente valorização, principalmente por propriedades localizadas nas proximidades de uma avenida importante. Este aspecto coloca como forte força de valorização o Estado, pois o mesmo é o provedor de toda infraestrutura física e social. Uma vez que o espaço urbano não recebe com a mesma intensidade a infraestrutura por todo o tecido urbano, as alocações dos



recursos físicos e sociais afetam diretamente as atividades imobiliárias, ocasionando a especulação por parte de proprietários fundiários e investidores.

Harvey (1980), ainda aponta seis aspectos que requerem especial atenção na questão do valor de uso e valor de troca do solo urbano:

- O solo é uma mercadoria indispensável na questão habitacional, pois nenhum indivíduo pode existir sem ocupar um espaço, em um determinado lugar, seja no trabalho ou ao fazer uso de objetos materiais ali localizados;
- O solo muda de proprietários com pouca frequência;
- A interpenetração da relação lógica de valor de uso e valor de troca do solo urbano não se processa no mesmo nível e grau no espaço urbano;
- A classe de menor renda é quem sofre essas oscilações nos preços dos terrenos, tendo, assim, que habitar setores de péssima qualificação urbana, porque seus preços baixos, na maioria dos casos, são os poucos acessíveis para esta classe;
- O próprio poder público se torna o criador privilegiado de insuficiência; estimula, assim, a especulação e fomenta a produção de espaços vazios dentro das cidades; incapaz de resolver o problema da habitação, expulsando a maioria da população para as periferias; e empobrece ainda mais os mais pobres, forçados a pagar caro pelos precários transportes coletivos e a comprar caro bens de consumo indispensável e serviços essenciais que o poder público não é capaz de oferecer. (HARVEY, 1980).

Segundo Corrêa (1999), a atuação dos promotores faz-se de modo desigual no espaço, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista. E, na medida, em que outros setores do espaço produzem conjuntos habitacionais populares, a segregação é sancionada.

A terra é uma mercadoria que se valoriza por si só, que não possui necessariamente o valor do trabalho agregado. O preço da terra urbana é definido pelo mercado da concorrência – lei da oferta e da procura. É um bem que sempre aumenta de preço. Mas é evidente que essa valorização é mais notada nas áreas denominadas de alto padrão. Rolnik reforça esta ideia inferindo que:

[...] o próprio espaço urbano é uma mercadoria cujo preço é estabelecido em função de atributos físicos (tais como declividade de um terreno ou qualidade de uma construção) e locacionais (acessibilidade a centros e serviços ou negócios e/ou proximidade a áreas valorizadas da cidade). Como a valorização ou desvalorização de uma região depende dos investimentos públicos e privados naquele espaço, o investimento maciço, representado por grandes trabalhos de remodelação, altera substancialmente o mercado imobiliário. (ROLNIK, 1994, p. 63)

Conforme Rolnik (1994), os valores imobiliários são estabelecidos em função de vários fatores, tais como: atributos físicos, serviços, investimentos públicos e privados e sustento do mercado imobiliário em manter-se com valorização ascendente. Os agentes públicos e privados elegeram as áreas no entorno do Pantanal Shopping como sendo de seu interesse, promovendo investimentos de infraestrutura, como: pavimentação asfáltica, calçamento, rede de esgoto, iluminação pública e água tratada. Com essas melhorias planejadas, houve uma intencionalidade para que houvesse uma supervalorização no entorno do Pantanal Shopping.

Essa situação é abordada também por Vilarinho Neto (2008, p. 18):

[...] Assim, o espaço urbano na sociedade capitalista é produzido e consumido dentro de uma dinâmica, vinculada ao processo de divisão social do trabalho. E cada parcela da terra urbana detém um valor demarcado em função de sua localização e de sua potencialidade de uso [...] é importante frisar que Cuiabá passa da pacata cidade do início dos anos de 1970 para o agitado centro urbano dos dias atuais. O que vem ajudar a transformar o solo urbano em uma “mercadoria” de alto lucro, tanto por força do processo de urbanização da cidade como pelo processo das construções. A verticalização se contextualiza numa perspectiva de identificação com o processo de transformação da cidade de Cuiabá em metrópole regional e, também, com o processo de configuração da rede urbana do Estado.

Vilarinho Neto destaca que o espaço urbano é constituído, basicamente, pelo interesse do capital, em que há uma nítida divisão de classes sociais, às quais se vincula ao trabalho e onde as parcelas dos lotes detêm um valor, de acordo com sua localização e infraestrutura, como vem ocorrendo no entorno do Pantanal Shopping. Essa evidência fica mais nítida quando o poder público e o privado se unem com o objetivo de valorizar uma determinada área.

Observa-se essa divisão de classes sociais na área de estudo desta pesquisa, uma vez que, sua ocupação urbana vem sendo realizada por agentes sociais das classes, alta, média alta e baixa.

Assim, vê-se que dentro de um mesmo espaço temos diferentes formas de ocupação das classes sociais. Corrêa (2005, p. 7) destaca que o espaço urbano “[...] é o conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si [...]. Este complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a organização espacial da cidade ou, simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como fragmentado”. O autor afirma que tais usos definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e entre outras, aquelas de reserva para futura expansão.

Segundo Côrrea (2005), no sistema capitalista, manifestam-se relações espaciais envolvendo investimentos de capital, mais-valia, salários, juros, rendas. As relações espaciais integram, ainda que diferentemente, as diversas partes da cidade, unindo-as em um conjunto articulado, cujo núcleo tem sido, tradicionalmente, o centro da cidade. É nas cidades que se percebe a forte presença do capitalismo, através da segregação espacial.

Esse processo dá-se através dos agentes sociais que produzem na cidade: os proprietários dos meios de produção, sobretudo grandes industriais, os proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

Para Corrêa, no sistema capitalista “São os proprietários do meio de produção que comandam a vida econômica e política” (CORRÊA, 2005, p. 14).

Os proprietários de terras atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades. Têm interesse na expansão do espaço da cidade, na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. A periferia urbana está diretamente submetida ao processo de transformação do espaço rural em urbano.

Os processos espaciais podem ser, através da centralização, área central, e descentralização, que são os núcleos secundários. Na área central concentram-se as principais atividades comerciais, de serviços, da gestão, pública e privada, e os terminais de transportes inter-regionais e intraurbanos. Ela se destaca pela sua verticalização. Através do processo de descentralização temos novas centralidades, novas atividades industriais, mas não com a mesma intensidade (CORRÊA, 2005).

Assim, o espaço urbano precisa ser pensado para ser analisado. Para Carlos (2007, p. 21), o espaço urbano deve ser pensando nas dimensões política, econômica e social:

**O econômico** –[grifo do autor] a cidade produzida como condição de realização de produção do capital - convém não esquecer que a reprodução das frações de capital se realiza através da produção do espaço; **o político** - a cidade produzida como espaço de dominação pelo Estado na medida em que

este domina a sociedade através da produção de um espaço normatizado; e o **social** a cidade produzida como prática sócioespacial, isto é, elemento central da reprodução da vida humana.

Essa extensão do urbano produz novas formas, funções e estruturas, sem que as antigas tenham, necessariamente, desaparecido, sendo que, de acordo com Santos (1981), a forma é o aspecto visível, exterior de um objeto, referindo-se ainda ao arranjo deles, que passam a constituir um padrão espacial. Uma casa, um bairro uma cidade e uma rede urbana são formas espaciais de diferentes escalas.

Segundo Santos (1981), **Função** implica uma tarefa, atividade ou papel a ser desempenhado pelo objeto criado. Assim, este tem um aspecto exterior, visível à forma, e desempenha uma atividade, a função. Habitar, viver o cotidiano, a vida em suas variadas facetas - trabalho, compras, lazer, visitar parentes e consumir em outras cidades são algumas das funções associadas, respectivamente, a casa, ao bairro, à cidade e à rede urbana. Uma determinada forma é criada para desempenhar uma ou várias funções.

Segundo Santos (1981), **Estrutura**, relativo ao modo como os objetos estão organizados, refere-se não a um padrão espacial, mas à maneira como estão inter-relacionados entre si. Estrutura é a natureza social e econômica de uma sociedade em um dado momento do tempo.

A diferenciação do espaço urbano em termos residenciais tem como já se viu o papel de viabilizar a reprodução das diferentes classes e suas frações.

O espaço é produzido e reproduzido enquanto mercadoria reprodutível. Para Carlos (2007, p. 27),

O acesso ao espaço na cidade está preso e submetido ao mercado no qual a propriedade privada do solo urbano aparece como condição do desenvolvimento do capitalismo. A existência da propriedade privada significa a divisão e parcelarização da cidade, bem como a profunda desigualdade do processo de produção do espaço urbano, fato que se percebe de forma clara e inequívoca no plano da vida cotidiana inicialmente revelada no ato de morar, que coloca o habitante diante da existência real da propriedade privada do solo urbano.

Assim, Carlos (2007) afirma que o espaço é transformado e tornado material da vida humana, local central e descentralizado, local onde as diferentes classes sociais se reproduzem.

Para Villaça (2001, p. 78), “a urbanização é uma força produtiva social desenvolvida através das aglomerações socialmente produzidas”. O autor reforça a ideia das

cidades como força produtiva e como tal trabalha segundo uma lei, em uma lógica e não em desordem: “os terrenos têm preços diferentes porque têm valores diferentes e não porque produzam rendas diferentes”. A valorização de um terreno vago é acréscimo de valor resultante da produção da cidade e na cidade.

O autor Villaça (2001) afirma que os transportes são os maiores determinantes nas transformações da expansão urbana, uma vez que nesses casos a malha viária possibilita maior comodidade no deslocamento, possibilitando maior agilidade aos centros urbanos, de serviços e aos centros de lazer, bem como acessibilidade às moradias. O deslocamento dá possibilidade de acesso às localidades mais distantes, principalmente se for bem servido de boa infraestrutura viária. Essa possibilidade de transporte, no mundo capitalista, proporciona maiores condições de acesso às pessoas que possuem maior renda. Normalmente essas pessoas não ficam reféns do transporte coletivo público. Nesses casos, o deslocamento ocorre de forma mais eficiente e com maior agilidade, tendo como resultado final menor perda de tempo, uma vez que, no mundo capitalista, tempo reflete-se em dinheiro. As pessoas de maior poder aquisitivo têm melhores condições de deslocamento, enquanto as de menor poder aquisitivo, além de habitarem áreas periféricas, têm difícil acesso às áreas centrais, vivendo de uma maneira segregada. A origem da segregação residencial remonta ao próprio aparecimento das classes sociais e da cidade. É no capitalismo, contudo, que a segregação residencial se torna mais complexa. São criadas periferias de autoconstrução, favelas em áreas alagadiças, ou em morros, cortiços, bairros dos diferentes segmentos da classe média e as habitações suntuosas e seletivas dos capitalistas e executivos do capital, os condomínios exclusivos, cercados e sob vigilância de uma polícia particular, são a expressão acabada de uma elite que se impõe (SANTOS, 1994).

De acordo com Santos (1987, p. 81), que contribui de forma crítica sobre os conceitos de localização e acessibilidade, discute-se que:

“Cada homem vale pelo lugar onde está; o seu valor como produtor, consumidor, cidadão depende de sua localização no território. Seu valor vai mudando incessantemente, para melhor ou para pior, em função das diferentes acessibilidades (tempo, frequência, preço) independentes de sua própria condição. Pessoas com as mesmas virtualidades, a mesma formação, até mesmo o mesmo salário, tem valor diferente segundo o lugar em que vivem: as oportunidades não são as mesmas. Por isso a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende, em larga proporção, do ponto do território onde se está”.

Para o autor, o homem é produtor de seu próprio espaço e também seu consumidor, pois, além de ser independente, está inserido em sua localidade ou em seu território, buscando mudanças quase sempre para melhor. Entretanto, em alguns casos, pode ocorrer o contrário. A acessibilidade independe da condição humana, mas principalmente de sua formação, do seu salário e das oportunidades no sistema capitalista, pois as oportunidades de negócios podem estabelecer condições imprescindíveis quanto à localização em seu meio.

Segundo Santos (1988), a paisagem urbana se apresenta como o conjunto de aspectos materiais aos nossos olhos, porém como entidade de organismos vivos que interagem com o passado recente ou mais antigo. No entanto, pode ainda ser recheada de elementos inertes, como o patrimônio imobiliário, ou ainda como elementos móveis que, no caso, são as pessoas e as mercadorias. A diferenciação do poder aquisitivo na área de estudo é um forte elemento que condiciona a situação da segregação socioresidencial.

De acordo com Vilarinho Neto (2005), ocorreu na área em torno do Pantanal Shopping Center e Centro Político Administrativo uma ideia prévia de que aquela área seria destinada a prédios da administração pública e que os espaços intraurbanos seriam utilizados pelas construtoras/incorporadoras para a construção de moradias de alto padrão, destinadas a uma classe social abastada o suficiente para ter acesso ao status que representa essa localidade.

Para Carlos (2009, p. 35), “a paisagem urbana aparece inicialmente como imagem da produção do espaço”. É o que se percebe em primeiro momento, que é posto diante dos nossos olhos, é o concreto, o que é visível, os prédios, as casas, os viadutos, as avenidas, as praças. Quando se olha a cidade, o que se vê de imediato, o que é perceptível aos olhos, são as diferenças entre os bairros. Nas grandes cidades encontram-se as favelas, os bairros de classe média, veem-se os bairros cercados por altos muros, outros muito bem arborizados, onde estão construídas as mansões.

Na paisagem urbana podem-se perceber as diferenças arquitetônicas, de acordo com a Figura 02, a seguir. Estão integrados em um mesmo espaço os variados tipos de materiais empregados na construção de cada um deles, os diferentes tempos impregnados na paisagem. A cidade se movimenta, é o ritmo da vida urbana, é o deslocamento dos automóveis e das pessoas. As cores, os sons, os cheiros, os diferentes tempos, os movimentos são a expressão da paisagem urbana. Essa paisagem revela a produção espacial que vai além do que está evidenciado, o urbano deve ser entendido enquanto processo e não apenas a forma visível da realidade urbana.

É preciso saber como essa produção se deu, pois ela traz elementos de outros tempos. Nessa paisagem urbana, estão juntos na mesma dinâmica o velho e o novo. A paisagem atual deve ser compreendida como um processo da produção que está em constante transformação de acordo com a realidade de quem vive e atua diariamente nesse espaço.

**Figura 02:** Vista parcial da área de estudo, diferentes estilos de construção



Fonte: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

Na paisagem urbana há tantas diferenças e tantos contrastes que alguns autores afirmam que há várias cidades dentro de uma mesma cidade (ver Figura 03).

Mas, o que se pode dizer é que as diferenças explícitas na paisagem urbana são as contradições do processo de produção do espaço urbano. E essas estão em toda parte, no modo como se formam os bairros, nos equipamentos urbanos, nos meios de transportes, nos meios de lazer, no acesso das pessoas aos bens e serviços. Um bairro visto isoladamente, não dá o entendimento da cidade como um todo. Pode-se afirmar que a cidade é um conjunto de multiplicidades.

Ainda segundo Carlos (2009), a paisagem urbana é humana, histórica e social, onde a desigualdade espacial é produto da desigualdade social. Nela está contida toda a concepção que o homem traz de toda a sua vida. A paisagem geográfica demonstra a maneira

de morar, de trabalhar, de se divertir, de se relacionar com os demais. A paisagem não é estática, há relações sociais dinâmicas. O ser humano como ser social precisa se relacionar e reproduzir o espaço em que ele atua. Na relação homem/natureza ele vai transformando-a e o ritmo das transformações é dado pelo ritmo do desenvolvimento das relações socioeconômicas. A paisagem natural vai sendo reproduzida de acordo com a necessidade da sociedade que nela está atuando (Figura 02).

Percebe-se que a área de estudo apresenta uma paisagem urbana complexa, que expõe com muita clareza as contradições dentro do modo capitalista de produção. Todos os contrastes estão presentes em uma mesma paisagem urbana. Todas as contradições da realidade de uma sociedade dividida em classes sociais que são tão diferentes, mas que estão juntas. É a disparidade do mais alto padrão de qualidade habitacional e tudo o que um alto poder aquisitivo pode proporcionar, enquanto outras classes de menor poder aquisitivo vivem na precariedade, convivendo fisicamente tão próximas, mantendo relações sociais e de trabalho entre as diferentes classes sociais, conforme se verifica na Figura 03.

**Figura 03:** Vista parcial da área de estudo primeiro plano (bairro Canjica), fundo o Bosque da Saúde



Fonte: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

Outro ponto que chama a atenção na área de estudo é a existência de uma nova centralidade, nesse sentido, Vilarinho Neto (2009), nos diz: “Centralidade é o termo utilizado para designar espaços com destinações coletivas polarizadoras”. Desta forma, uma



nova centralidade está diretamente relacionada à acessibilidade, sua localização no tecido urbano e a concentração de atividades econômicas e sociais.

Conforme afirma Corrêa (1995), o espaço urbano é fragmentado, pois possui diferentes tipos de uso - áreas comerciais, industriais, residenciais ou de expansão urbana. No entanto, essas diversas áreas se encontram articuladas através dos chamados fluxos, ou seja, pela circulação de pessoas, de mercadorias, de investimentos ou de decisões.

De acordo com Sposito (1998), as centralidades podem ocorrer em relação à própria cidade e também com outras cidades. A autora descreve quatro dinâmicas que marcam as transformações e o surgimento das novas centralidades - essas dinâmicas impõem novas formas:

1. Novas localizações de comércio e serviços mudam a estrutura do centro principal, provocando uma redefinição de centro e de periferia;
2. As transformações na economia impõem mudança nas relações internas das cidades;
3. A redefinição de novas centralidades urbanas traz novas transformações nas cidades;
4. A expansão do uso do automóvel, aumento da importância do lazer e do tempo destinado ao consumo redefinem o cotidiano das pessoas.

Segundo Sposito (1998), as redes de estruturação urbana são expressas sob diferentes formas de expansão e de periferização da malha urbana, através de loteamentos urbanos, construções de grandes conjuntos habitacionais, aparecimento de grandes equipamentos comerciais e de serviços (shopping centers, hipermercados).

Desta maneira, as centralidades ocorrem através, principalmente, dos interesses imobiliários e comerciais, por meio da instalação de grandes equipamentos nas áreas periféricas das cidades.

As novas centralidades são resultados do surgimento dos chamados subcentros que ocorrem como forma de concentração de atividades sociais em um mesmo local, estando situadas no espaço e no tempo de acordo com uma dinâmica intraurbana ligada ao fluxo da cidade.

De acordo com Sposito (1998), o surgimento de uma centralidade está relacionado à evolução do tecido urbano por motivos naturais e sociais e demais elementos da morfologia urbana. No aspecto natural, pode-se referir à localização e acessibilidade no sítio urbano e aos demais elementos da morfologia urbana e a questão social, como o processo da ocupação e a dinâmica da segregação das classes sociais.

A centralidade do espaço geográfico refere-se ao seu grau de importância territorial, a partir de aspectos socioeconômicos e qualidades espaciais que são resultados das

diferentes relações sociais excludentes as quais atuam no espaço da cidade, criando e modificando o espaço urbano, produzindo novos lugares, gerando dispersões, espaços deslocados, fragmentando áreas, produzindo e polarizando novos lugares.

Segundo Sposito (1991) a cidade é, ao mesmo tempo, o lugar da produção e do consumo. Os espaços serão consumidos, tanto para produção de bens e serviços, como para a reprodução da força de trabalho, assim como para a circulação, permitindo que a troca se realize.

Na análise da discussão da autora, percebe-se que é na cidade que as relações sociais se dão com mais intensidade. É preciso produzir para morar, para se alimentar, estudar, locomover-se, mas na medida em que se atendem às reivindicações, vão-se criando novas necessidades de produzir mais espaços, mais moradias, mais escolas, mais vias públicas.

## **2 A FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL DE CUIABÁ: UMA REFLEXÃO TEÓRICA, METODOLÓGICA E CONCEITUAL**

A cidade de Cuiabá, em Mato Grosso, foi fundada no Século XVIII, em 1719, mas é a partir do Século XX, na década de 1970, que a população urbana cresce de forma significativa. Nesse momento, a evolução urbana está relacionada com o processo de descentralização que, no caso da área de estudo, resumiu-se na descentralização administrativa. Cria-se a Universidade Federal de Mato Grosso, polarizando o crescimento da cidade em direção ao Coxipó da Ponte, constrói-se o Centro Político Administrativo, no outro extremo da cidade, na saída para a cidade de Chapada dos Guimarães, sendo que através da criação deste a área passou a ser mais valorizada.

O Centro Político Administrativo foi criado para abrigar os prédios do Governo Estadual e apresentava diversas vantagens para Cuiabá, dentre elas o fato de adensar a Região Norte da cidade, desobstruindo o centro, que concentrava, além dos órgãos do Governo Estadual e Municipal, ampla rede de comércio e serviços.

Na década de 1980, a expansão urbana da cidade de Cuiabá foi vinculada ao processo de verticalização, que é uma forma de expansão, que se dá de maneira vertical e exprime um processo que se distingue fisionomicamente pela construção de edificações com diversos pavimentos e que implica em várias dimensões ligadas a elementos da modernidade no espaço urbano.

No final da década de 1980 e início da década de 1990, a expansão da cidade estava relacionada aos condomínios verticais e horizontais, principalmente próximos aos shoppings centers até então edificadas na cidade. Nota-se que, através da expansão da cidade, ocorreu a intervenção do Estado na direção do crescimento e na destinação de áreas onde a população pode morar. As definições sobre a reestruturação urbana levam a questionar o processo desigual de uso do solo. As obras feitas pelo Estado, direcionando a população de baixo poder aquisitivo para locais longínquos, mostravam a intervenção do Estado na criação de áreas de reserva de valor do solo, entre essas obras e o centro da cidade.

Dessa forma, as novas territorialidades constroem-se, permeando a diferença entre quem tem um melhor poder aquisitivo e quem não tem condições. Nessa relação, à cidade se transforma e se constrói de forma desigual, sendo inevitável a segregação socioespacial, pois quem possui uma renda salarial baixa acaba por não conseguir se manter numa área supervalorizada, onde as despesas passam a aumentar.

O capital atua em todo o espaço urbano, tanto no ocupado pelas populações de alto poder aquisitivo, quanto pelas populações de menor renda. A ocupação dos bairros por pessoas de alto poder aquisitivo supostamente estabelece uma relação de expulsão das pessoas menos favorecidas financeiramente, pois a renda é um precursor fundamental para se estabelecer em uma área supervalorizada. Essa condição de menor renda acaba direcionando essas populações às periferias das cidades ou às localidades de menor infraestrutura urbana, onde o preço da terra e o custo de vida são mais acessíveis.

A ocupação urbana da área de estudo desta pesquisa, vem sendo realizada por agentes sociais de várias classes, alta, média alta e baixa. O bairro Jardim Aclimação representa o estrato da população da classe alta, enquanto que os bairros Bosque da Saúde e Terra Nova são representados pelo estrato da população de classe média alta. Contudo, os bairros Bela Vista e Canjica são representados pelas populações de classe baixa.

Os vários instrumentos de funcionamento do mercado do solo urbano como o controle artificial de preços e de localização residencial ou comercial acabam por influenciar a dinâmica da distribuição diferencial da terra urbana, expulsando dessa maneira, os agentes sociais de classe baixa cada vez mais para locais longínquos, espacialmente e/ou socialmente.

Neste processo a população desloca-se para áreas de menor valor econômico. Normalmente as construções são feitas sob a forma de autoconstrução. Nesse caso a Prefeitura contribui de forma enfática, quando exige projetos ou plantas assinadas por um engenheiro, distância mínima para se construir as residências e outras exigências legais. E, na contramão, não proporciona as melhorias que a população necessita, como: coleta de lixo, água tratada, esgoto, calçamento e vias pavimentadas.

Nesse sentido, de acordo com esses instrumentos de funcionamento do mercado verifica-se a ocorrência da segregação socio-espacial na área de estudo, especificamente nos bairros Bela Vista e Canjica, representado pelo estrato das populações de classe baixa. Essa população, em um espaço de tempo relativamente curto, vem se deslocando para as áreas com menor infraestrutura ou periféricas da cidade.

Refletir sobre a expansão da cidade de Cuiabá, o surgimento das novas centralidades e, conseqüentemente, novas territorialidades construídas na consolidação do urbano requer um paralelo a respeito da expansão do próprio estado de Mato Grosso, o surgimento das cidades e os motivos que levaram ao seu desenvolvimento social, estrutural e humano, em uma perspectiva conceitual de urbanização.

Essa territorialidade que, de acordo com Raffestin (1993, p. 143), possui significado de caráter político de território, bem como a sua compreensão sobre o conceito de

espaço geográfico, pois entende o fato como substrato, um palco pré-existente ao território, em que, segundo o autor, “ao se apropriar de um espaço, concreto ou abstratamente, (...) o ator territorializa o espaço”. Inicialmente as cidades surgem no contexto de uma urbanização concreta, dotada de estruturas e organização espacial, que marcam profundamente a civilização contemporânea. Fato que não distancia em nada a organização espacial da cidade de Cuiabá, capital do estado de Mato Grosso.

Nessa perspectiva, vê-se a importância do Plano Diretor em uma cidade como importante instrumento para o desenvolvimento e gestão urbana. O Plano Diretor está definido no Estatuto das Cidades como instrumento básico para orientar a política de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana do município.

De acordo com Carvalho (2001), através do Plano Diretor é que se define a função social da propriedade e da cidade, e em seu âmbito, ou em instrumento legal específico baseado no Plano Diretor, é que podem ser instituídos os instrumentos reguladores de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo, incluindo a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

O Plano Diretor tem como objetivo orientar as ações do poder público, visando compatibilizar os interesses coletivos e garantir de forma mais justa os benefícios da urbanização, garantir os princípios da reforma urbana, direito à cidade e à cidadania, gestão democrática da cidade. O que muitas vezes não acontece, pois os benefícios são aplicados em lugares onde mora a classe social mais rica.

Para Sposito (2008), entender a cidade de hoje, apreender quais processos dão formação à complexidade de sua organização, a extensão da urbanização neste século, exige uma volta às suas origens e a tentativa de reconstruir, ainda que de forma sintética, a sua trajetória. Desta maneira é preciso se pensar a cidade, para evitar problemas urbanos futuros, o plano diretor é uma excelente ferramenta para se pensar e planejar as cidades.

Nesse sentido, segundo Sposito (2008), a formação e a transformação pela qual passa a cidade de Cuiabá refletem também sua forma de ocupação e o resultado cumulativo da atualidade acaba por refletir o que ela já fora em outras épocas. O que se verifica é a intensidade das transformações que ocorrem de forma acelerada no espaço urbano.

Dessa forma, as centralidades se constroem e as territorialidades se afirmam num espaço rigorosamente repleto de trabalho e poder que, por meio da velocidade e intensidade dessas mudanças, veem na sua organização espacial a alteração das relações socioespaciais.

Segundo Vilarinho Neto (2009), a desconcentração e as novas centralidades possuem seu significado, revelando as disputas e a seletividade natural e social na construção

de novas localizações territoriais, tornando o espaço intraurbano mais complexo. Englobando os aspectos que se ligam à acessibilidade, à localização e à concentração de atividades econômicas e sociais, as novas centralidades repercutem sobre os deslocamentos típicos das pessoas, sobretudo nos deslocamentos para o trabalho, denotando certas funções vistas como centrais.

O que se percebe diante das discussões do autor é que, à medida que a cidade cresce, em seu entorno as relações sociais e as novas centralidades surgem, caracterizando o lugar construído, perfazendo nesse lugar uma nova territorialidade impulsionada, pelo poder dominante.

Esses fatos são marcados na paisagem urbana da cidade de Cuiabá, bem como o intenso crescimento da construção civil, com um vertiginoso aumento, tanto horizontal quanto vertical, e uma valorização imposta pela especulação imobiliária que traz transformações sociais, econômicas, culturais e políticas.

## 2.1 A EXPANSÃO DA CIDADE DE CUIABÁ-MATO GROSSO

Embora, o recorte deste estudo abranja o período atual (2010/2011), é necessário um breve resgate do processo histórico de ocupação e integração territorial de Mato Grosso, tendo em vista que o mesmo é fundamental para o entendimento do espaço das formas herdadas cristalizadas no território. Começamos com a ocupação da região Centro Oeste.

De acordo com Moreno (2005, p. 54),

Somente a partir da década de 1940 é que a política estadual de colonização voltou a ser implementada com a 'Marcha para o Oeste', política de ocupação dos "espaços vazios" do oeste e da Amazônia posta em prática pelo governo ditatorial de Vargas (1930/1945), visando à expansão da fronteira agrícola nacional a partir da criação de 'colônias agrícolas nacionais'. Com essa política, pretendia-se diversificar a produção necessária ao abastecimento alimentar dos centros urbanos e ao fornecimento de matérias-primas para o desenvolvimento industrial em curso no país desde a ascensão de Vargas ao poder, em 1930.

Assim, no período compreendido entre 1945 e 1970, a ocupação do estado de Mato Grosso é caracterizada pelo processo de expansão da fronteira agrícola através da colonização em terras públicas, levado a efeito através de órgãos estatais da esfera estadual e federal, e também por empresas de colonização privada. Trata-se de um período desenvolvimentista na região Centro Oeste, como continuidade da "Marcha para o Oeste", marcado por forte ingerência governamental e cujo grande marco seria a construção de Brasília (1957-1960).

O Ciclo da Modernização, segundo Freire (1997), teve início em 1968, devido à construção de Brasília, que estimulou o fortalecimento da rede urbana da região Centro Oeste e o crescimento das cidades dos estados de Goiás e Mato Grosso. Ressalta-se que, depois de 1964, o Governo Federal forneceu instrumentos para que a expansão capitalista se processasse em direção à Amazônia. Assim, as políticas de integração das áreas periféricas se manifestam a partir da ideologia da ocupação produtiva dos "espaços vazios", que são considerados como espaços não integrados ao modo capitalista de produção, compreendendo as áreas ocupadas por povos nativos ou por camponeses.

Neste contexto, vale lembrar Vilarinho Neto (2005), que complementa afirmando que, após o processo de integração, Cuiabá passou a receber grande fluxo migratório, assim a cidade sofreu um forte crescimento populacional e teve sua área urbana ampliada.

Segundo Romancini (2005), até a década de 1970 a expansão urbana se restringia à Avenida Perimetral (Miguel Sutil). Em dezembro de 1970, com a criação da Universidade Federal de Mato Grosso (UFMT), no distrito do Coxipó da Ponte, e o asfaltamento da Avenida Fernando Corrêa da Costa, houve valorização da região, assim surgiram os bairros residenciais e o distrito industrial naquela região (Coxipó).

Segundo este pressuposto, Freire (1997) complementa que o processo de evolução urbana da cidade de Cuiabá está relacionado com o processo de descentralização, do Poder Público Federal. Um exemplo seria a implantação da Universidade Federal de Mato Grosso que polarizou o crescimento da cidade na direção do Coxipó da Ponte; devido à expansão da infraestrutura destinada à Cidade Universitária, permitiu-se a implantação de um comércio de maior porte na Avenida Fernando Corrêa da Costa, além do surgimento de conjuntos habitacionais para a classe média, financiados pelo poder público. Isso possibilitou a valorização das áreas próximas e, conseqüentemente, provocou a especulação do solo urbano e instigou empreendimentos imobiliários para comercialização de lotes e habitações individuais e prédios de apartamentos como, por exemplo, o conjunto habitacional do IPASE e o conjunto habitacional do Jardim Petrópolis, este último de iniciativa privada. Já os loteamentos dos Jardins Boa Esperança, Shangrilá e Califórnia foram destinados à população de maior poder aquisitivo.

Segundo Romancini (2005, p. 140),

Com o adensamento do centro em Cuiabá, aumentaram os problemas de tráfego e estacionamento, dificultando o acesso das pessoas aos serviços públicos estaduais. A solução encontrada para os problemas que afetavam a administração estadual foi a implantação do Centro Político Administrativo (CPA), com a transferência dos órgãos públicos estaduais e federais para a nova área com reserva de terrenos para futuras construções. O planejamento do CPA incluiu o estudo de localização, visando ao acesso fácil e rápido, à definição de áreas de interesse público e com menor custo da implantação de infraestrutura. Ampliou-se assim o espaço urbano incorporando as novas áreas, pelo processo de descentralização.

Romancini (2005) aborda que a abertura dessa importante via levou mais agilidade ao sistema viário, facilitou o deslocamento, deu maior fluidez ao trânsito, além de orientar o crescimento da cidade para a região Norte, quando surge a grande Morada da Serra e adjacências. Neste contexto, Freire (1997) mostra que a abertura da Avenida Historiador Rubens de Mendonça proporcionou o prolongamento da Avenida da Prainha e possibilitou a ligação do Centro Político Administrativo com o centro da cidade. Paralelamente, o Departamento Nacional de Estradas de Rodagem (DNER) pavimentou o anel rodoviário na



Avenida Perimetral, hoje Miguel Sutil, e construiu o viaduto no cruzamento com a Avenida do CPA. Assim, possibilitou a construção da Estação Rodoviária, e esta criou um novo polo de crescimento urbano entre o centro e o CPA. Os bairros Santa Helena e Quilombo passaram por um processo de valorização da área e implantação de loteamentos - isto atraiu a classe média, o que resultou na gradativa expulsão dos antigos moradores para áreas mais distantes.

Segundo Vilarinho Neto (2008), através da implantação do Centro Político Administrativo (CPA) a cidade se expandiu em direção ao novo eixo, Norte/Nordeste.

De acordo com Freire (1997), o Norte da Avenida do CPA foi destinado a áreas livres para a construção de conjuntos habitacionais, para atender à população de baixa renda (CPA-I, II, III, IV) e classe média (Morada do Ouro). Ressalta-se que foram realizados diversos estudos para implantação do Conjunto Habitacional CPA; esses estudos levaram em consideração a topografia do terreno, para minimizar os custos na implantação da infraestrutura, e a cota do terreno, que garantia uma maior ventilação, conseqüentemente menor insolação e temperatura. Outro aspecto resultado dos estudos é que o Conjunto Habitacional CPA foi considerado diferente dos outros conjuntos habitacionais, uma vez que existia a possibilidade de ampliação das casas, pois os lotes dos terrenos (14x20 metros) tinham maiores frentes e menor profundidade que o lote-padrão da COHAB (10x25 metros). Além disso, foram destinadas áreas de equipamentos de uso comunitário, como: centro comunitário, escolas, mercados, praças etc.

O primeiro conjunto a ser entregue à população foi o CPA I, em 1979, e os CPA II, III e IV foram entregues entre 1980 e 1985. O surgimento desses conjuntos fez surgir várias ocupações não planejadas, no seu entorno, que formam um grande aglomerado urbano, constituindo a Grande Morada da Serra. Segundo o Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (IPDU, 2007), o entorno seria formado pelos desmembramentos: Jardim Brasil, Ouro Fino, Três Barras, Vila Nova, Vila Rosa e Tancredo Neves (parcial).

De acordo com Romancini (2005), na década de 1980 o processo de verticalização cresce em Cuiabá, principalmente ao longo da Avenida Historiador Rubens de Mendonça.

De acordo com Coy (1994), a verticalização da cidade de Cuiabá se inicia nos anos de 1980 e, com esse processo, a modernização urbana transforma as moradias das classes médias e altas. Por outro lado, as transformações atingem um nível social e cultural com mudanças profundas. Neste contexto constroem os shopping centers, nos anos 1980. Primeiro, o Goiabeiras Shopping. A valorização imobiliária no entorno do Shopping Goiabeiras estabelece um processo de verticalização com mudanças profundas na estrutura e localização das moradias, em função de vários fatores, como: importância comercial,

importância sociocultural, ponto de encontro, áreas de lazer, cinemas e restaurantes. O autor afirma que os shopping centers provocam uma nova centralidade em seu entorno. A aglutinação de várias atividades num mesmo empreendimento torna os shopping centers “paradigmas” de um novo tipo de “centralidade” e, paradoxalmente, de “extraterritorialidade”. A nova ordenação das cidades, para a qual eles vêm contribuindo em larga escala, acaba por desconstruir a lógica que caracteriza as cidades modernas, onde as áreas comerciais são distintas daquelas dirigidas a outros usos e funções (como trabalho, lazer, consumo, e outros serviços).

Em Cuiabá, observa-se a centralidade provocada pelos shopping centers através da edificação dos condomínios: se antes era o Shopping Center Goiabeiras, com o surgimento do segundo Shopping Center o “Três Américas”, na década de 1990, a construção dos novos condomínios expandiu-se para uma nova área, no bairro Jardim das Américas. E recentemente, com a inauguração do Pantanal Shopping, em 2004, as incorporadoras dominaram outra área para construir seus condomínios.

Apesar de os condomínios verticais se localizarem, na maioria, entre os shopping centers da cidade, os condomínios horizontais não estão tão distantes dos shoppings. O Alphaville está localizado entre o Shopping Center Três Américas e o Pantanal Shopping. O Belvedere, próximo ao Shopping Center Três Américas. E o Florais Cuiabá se encontra relativamente próximo ao Shopping Center Goiabeiras.

Segundo Maia (2005), os shopping centers disponibilizam aos seus frequentadores um grande número de possibilidades, das mais variadas formas possíveis. Isso implica que, em um mesmo local, se permite uma grande diversidade de atividades, como: lojas de roupa e eletrodomésticos, restaurantes, bancos, farmácias, correios, bares, cinemas, e outras atividades. Nesta contemporaneidade a praticidade possibilita ao usuário maior disponibilidade de tempo e também maior sensação de segurança.

Os condomínios horizontais, conjuntos de moradias entre muros, estão associados a várias causas, principalmente, à violência e à insegurança urbana.

A Lei Federal nº 6.766/79, em seu artigo 2º, § 1º, tem a seguinte definição sobre loteamento: “Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”.

Em resumo, não há uma definição clara para condomínios horizontais: eles são aprovados como loteamentos, mas possuem características de condomínios.

Diante da não obediência da legislação brasileira, a proliferação deste tipo de moradia tem evoluído no cenário nacional, não somente nas grandes metrópoles, mas também nas cidades médias.

Os condomínios horizontais e verticais são de grande importância para a especulação imobiliária, possuindo uma alta rentabilidade. Todos estes projetos são realizados por grupos imobiliários privados que os distribuem pelo espaço urbano, diversificando seus negócios em várias partes da cidade, destinados a atender diversos grupos socioeconômicos.

Os condomínios horizontais possuem muros altos, segurança própria, alarmes, controle de entrada e saída, mesmas características dos condomínios verticais.

Portanto, os próprios condomínios horizontais, como também os verticais, são conseqüências do processo de acentuação das desigualdades sociais e concentração de renda, que se refletem na segregação socioespacial, mas que, inseridos nesse processo, a acentuam.

Para Silva (2011), os empreendimentos conhecidos como condomínios horizontais são chamados assim por se referirem ao plano em que estão dispostas as edificações (horizonte); outra designação, muito comumente utilizada, é a de condomínio horizontal fechado ou, apenas, condomínios fechados. Essa designação esbarra no fato de permitir a interpretação de que os mesmos poderiam ser implantados sem o controle de acesso.

Assim, somente quem pode utilizar as quadras de esporte e as áreas de lazer dos condomínios são os moradores, visto que estes condomínios são segregacionistas e excludentes, uma vez que excluem a maior parte da população.

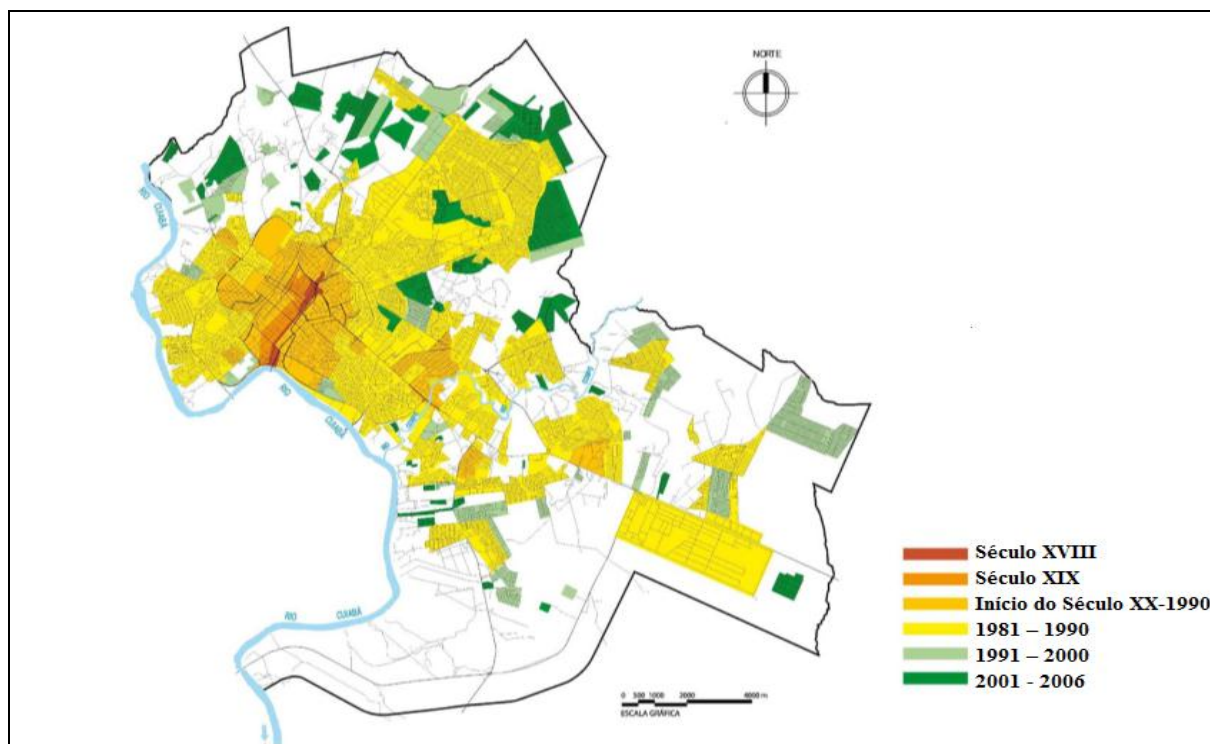
Na figura 04, a seguir, pode-se observar a expansão urbana da cidade de Cuiabá, que segundo a Prefeitura de Cuiabá (2007), atualmente ocorre principalmente através dos condomínios fechados e, como conseqüência, a prefeitura elaborou a Lei Complementar nº 056/99 e a Lei Complementar nº 100, de 03/12/2003, para estabelecer normas para esse tipo de empreendimento.

Verifica-se também, através da figura 04, como ocorreu o processo de evolução urbana da cidade de Cuiabá no período do século XVIII até 2006. Segundo Bernardino (2004), um fato importante para o desenvolvimento urbano da cidade foi o atendimento da determinação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) através da elaboração da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano - Lei Complementar nº 044/97.

Destaca-se a Lei de Hierarquização Viária - Lei nº 3.870/99, que fortaleceu a política do “crescer para dentro”, isto é, a ocupação de várias áreas não edificadas, cujo

objetivo é evitar que a cidade se espalhe ainda mais, o que possibilitará torná-la mais cara operacionalmente.

**Figura 04:** Mapa da evolução urbana de Cuiabá-MT



Fonte: Prefeitura Municipal de Cuiabá (2007).  
Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

Dentre estas leis institucionais uma lei de fundamental importância para o crescimento ordenado de uma cidade, é a Lei do Plano Diretor, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. O Plano Diretor deverá englobar o território do Município como um todo, e é obrigatório para cidades: com mais de vinte mil habitantes; integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas integrantes de áreas de especial interesse turístico; inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

A terra urbana é um bem que por si só se valoriza, porém as atividades capitalistas aparecem onde se encontram as atividades produtivas, como: infraestrutura necessária à produção e à circulação de mercadorias e da força de trabalho. Dessa forma, há uma nítida contribuição para se acumular cada vez mais o capital, em detrimento da grande maioria da

força produtora deste país. Por outro lado, há uma grande desigualdade nas cidades brasileiras, onde o capital se concentra, onde os níveis de acumulação retratam a lógica do capitalismo, no processo de valorização do capital. Assim, a produção do espaço das cidades vem ocorrendo com grandes espaços não edificados, fato que contribui, ainda mais, com a acumulação do capital, pois estes espaços ficam em função da especulação imobiliária, proporcionando ao capital sua acumulação de forma exorbitante.

E, contrário ao que o Plano Diretor descreve, vê-se que não são todas as áreas urbanas da cidade que recebem a mesma infraestrutura do poder público.

## 2.2 ÁREA DE ESTUDO

A área em estudo é constituída por bairros habitados por agentes sociais de diferentes classes socioeconômicas. Está localizada relativamente próxima ao Centro tradicional, compreendendo os bairros Jardim Aclimação, Terra Nova, Bosque da Saúde, Bela Vista, Canjica, como pode ser visto na Figura 01, Mapa de localização da área de estudo, página 17.

Caracteriza-se por ser uma área bem localizada, onde a ocupação urbana vem mostrando-se com grande desigualdade social, uma vez que os bairros não são construídos de forma homogênea; observa-se que onde estão inseridos os mais ricos, os mais pobres são impelidos a se retirar, ou seja, gradualmente estão sendo expulsos, pois só tem acesso aos imóveis urbanos quem possui condições financeiras de comprar, uma vez que o valor dos imóveis é elevado, causando muitas vezes a exclusão do estrato da população de classe baixa.

Com o aumento populacional, Cuiabá teve seu espaço urbano ampliado. Com esse processo de expansão do espaço urbano da cidade percebe-se que há uma demanda muito grande por moradia de alto valor imobiliário, demonstrando a existência de uma classe social alta e abastada, disposta a investir sua reserva de capital em imóveis em área territorial rica e supervalorizada na cidade.

Esse processo vem sendo refletido claramente na área de estudo, uma vez que, conforme apontado anteriormente, nela coexistem agentes sociais representados pelo estrato da população de classe alta, média alta e baixa.

Diante disso, percebe-se que vem ocorrendo a segregação socioespacial na área de estudo. Os agentes sociais representados pelo estrato da população de classe alta possuem próximas as suas residências toda a infraestrutura urbana, como: pavimentação asfáltica, iluminação pública e outros serviços, residindo também na parte mais elevada, desfrutando de áreas verdes. Em contraponto os agentes sociais representados pelo estrato da população de classe baixa convivem com a precariedade, com a falta de equipamentos básicos essenciais, reside em lugares insalubres próximos de córregos contaminados, sem áreas verdes, lazer ou qualquer outro benefício para seu bem estar.

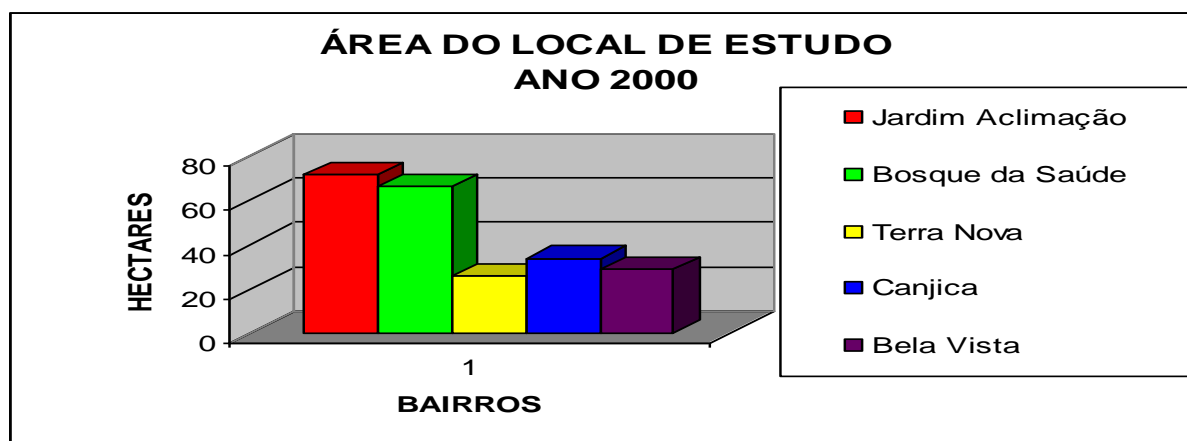
A área de estudo vem refletindo a procura imobiliária por constituir uma nova centralidade. Essa centralidade vem sendo provocada pela presença de vários agentes responsáveis pela produção do espaço urbano. De um lado temos a presença forte do Estado e também dos outros agentes incorporadores e construtores.

Desse modo na área de estudo estão presentes o Centro Político Administrativo (CPA) do Estado de Mato Grosso, um Shopping Center, diversos órgãos da administração federal (Receita Federal, Tribunal do Trabalho, Justiça Federal) entre outros. A área constitui-se em um ponto estratégico para deslocamentos rápidos ao centro da cidade, servindo também de ligação com a grande Morada da Serra, através da Avenida Historiador Rubens de Mendonça.

A área objeto de estudo não possui grande extensão física, se comparada com outros bairros mais antigos da cidade, conforme pode ser observado no Gráfico 01, Área dos bairros em hectares, abaixo.

Observa-se uma peculiaridade na área de estudo representada pelo bairro Terra Nova. Esse bairro é caracterizado por ser constituído de vários condomínios verticais fechados, sendo construído inicialmente com um número determinado de prédios, tornando-se impossível, dessa maneira a sua expansão física.

**Gráfico 01:** Área dos bairros em hectares



Fonte: IBGE (2000).

Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

Contudo, a área de estudo representada pelo bairro Jardim Aclimação possui espaço para expansão física, contendo inúmeros terrenos ainda não edificados, em especulação.

Encontra-se em fase de construção, no bairro Jardim Aclimação, vários empreendimentos da construção civil, de diferentes construtoras, são condomínios verticais fechados destinados à moradia, que quando forem concluídas as obras e estiverem entregues e ocupados irão aumentar significativamente o número de habitantes do bairro.

Há nos bairros uma forte tendência à verticalização, são poucas as residências horizontais, pois as construtoras buscam a maximização do espaço urbano, já que se trata de uma área supervalorizada.

Originalmente o bairro Bosque da Saúde apresentava uma área muito maior que a atual, mas houve o desmembramento do que veio a ser o bairro Jardim Aclimação, que é uma área extremamente valorizada, entre outras razões por ter uma localização privilegiada e ter saída estratégica para vários bairros de outras regiões da capital; esse detalhe se torna muito importante em momentos de grandes congestionamentos no trânsito e que estão se tornando cada vez mais frequentes em Cuiabá. O Bosque da Saúde possui saídas para a Avenida Historiador Rubens de Mendonça, Avenida Miguel Sutil, Avenida Gonçalo Antunes de Barros e Avenida dos Trabalhadores. Além disso, possui saída para outras regiões de Cuiabá, pelas avenidas Vereador Juliano Costa Marques e pela Avenida Oatomo Canavarro. O bairro Bosque da Saúde possui residências horizontais e verticais, em uma área bem valorizada, com área comercial, como: escritórios de advocacia, clínicas de estética, clínicas de fisioterapias, farmácias, posto policial, escolas, bancos, centro odontológico e um centro comercial com inúmeras lojas.

O Bairro Canjica, segundo dados do IBGE (2000), possui uma área de 34 hectares, conforme o Gráfico 01.

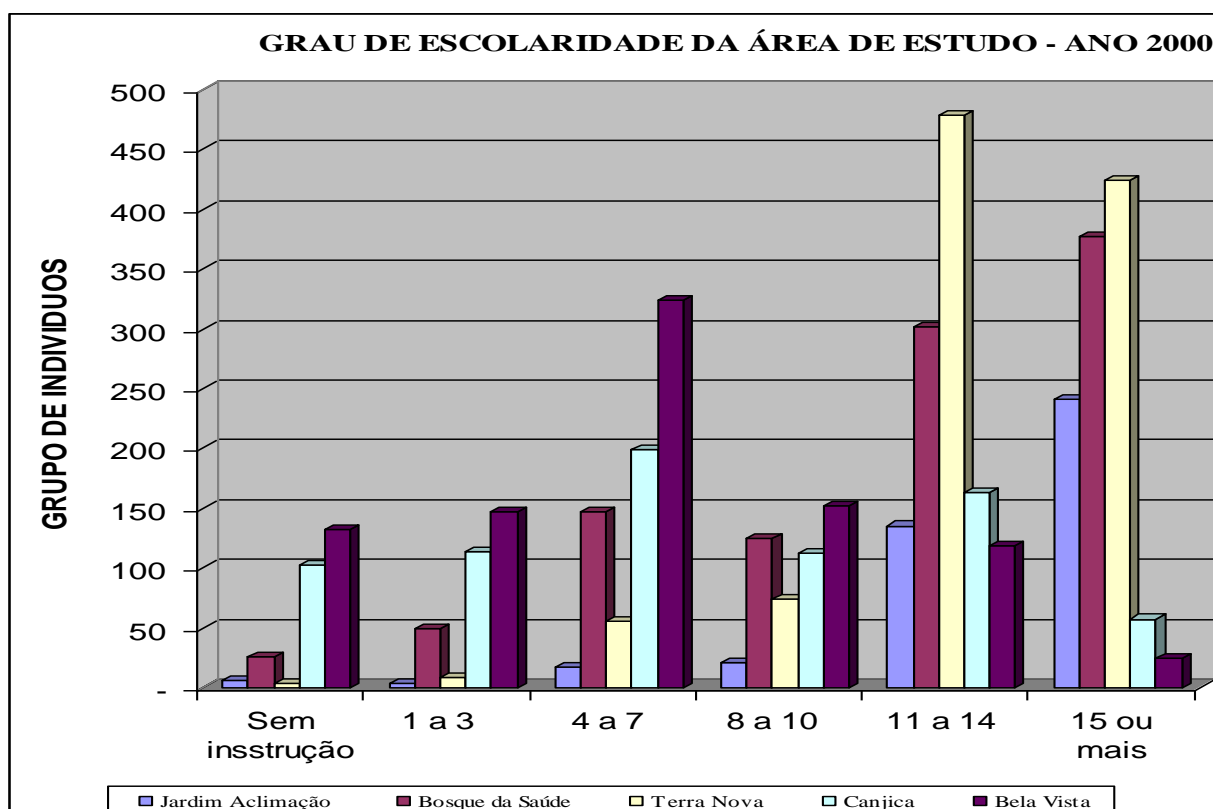
O padrão social do bairro Bela Vista é um dos mais baixos, conforme Gráfico 02, que demonstra uma grande disparidade no tocante ao nível de escolaridade. A condição, escolar em relação aos demais bairros, é inferior. O bairro Bela Vista se apresenta com um número considerável de pessoas não alfabetizadas e possui também a maior quantidade de pessoas com apenas um a três anos de estudo. Os moradores que fizeram o primeiro grau são maioria, se comparado com os demais bairros, entre quatro e sete anos de estudo. Disso se pode inferir que boa parte da população não possui o ensino fundamental completo.

Quando se analisa os que possuem maior qualificação e/ou estudo, percebe-se que o bairro Bela Vista se apresenta com os piores indicadores de estudo. Com quatorze anos de estudo essa diferença diminui mais ainda, conforme Gráfico 02, a seguir.

O bairro Canjica se apresenta com o mesmo padrão do bairro Bela Vista, seguindo os mesmos indicadores, possui elevado número de moradores sem instrução, grande quantidade de indivíduos de um a três anos de estudo. Quando se analisa os que têm onze a quatorze anos de estudo, percebe-se que o bairro Canjica possui maior quantidade de moradores se comparado com o bairro Bela Vista.



**Gráfico 02:** Grau de escolaridade da área de estudo



Fonte: IBGE (2000).

Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

A renda salarial do bairro Bela Vista, de acordo com o IBGE (2000), é de aproximadamente três quartos de salário a um salário mínimo. Dois fatores podem provocar essa situação:

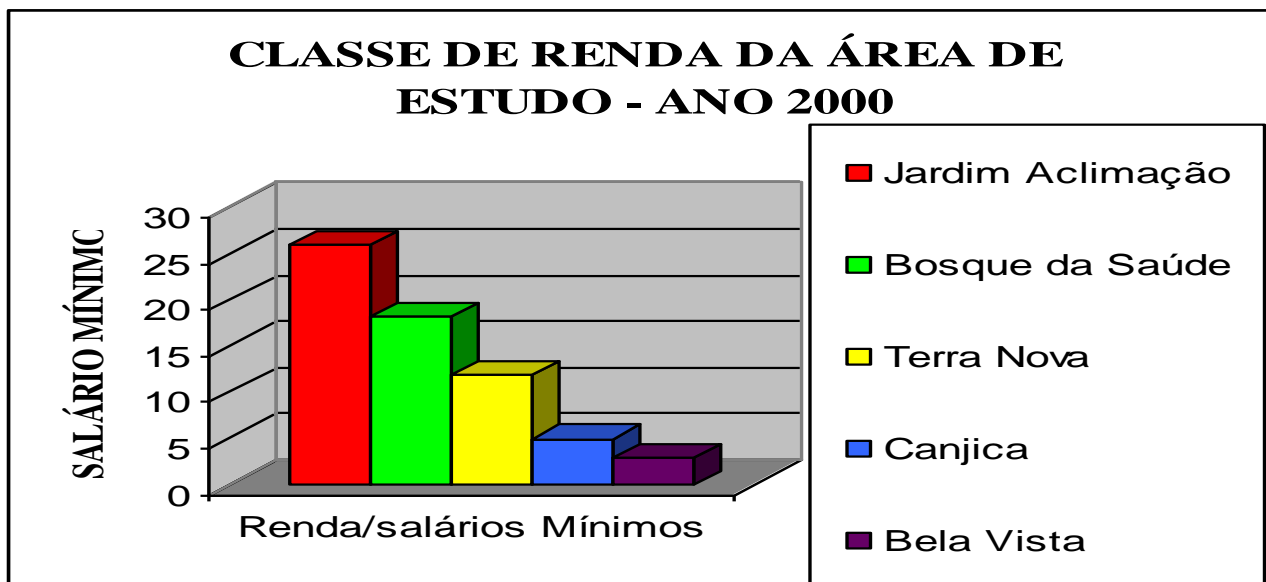
(1º) Baixo nível de escolaridade, também verificado nos dados do IBGE (2000). Onde boa parte da população possui entre 4 a 7 anos de estudos, correspondendo ao primeiro grau incompleto. Mesmo sendo um bairro com dimensões relativamente pequenas, é bem servido de escolas, possuindo uma escola municipal (ensino fundamental) e uma escola estadual (ensino fundamental e ensino médio).

(2º) Pouco aperfeiçoamento profissional, em que o fator escolaridade volta a ser parte importante na qualificação profissional, pois a falta de estudos acaba interferindo no processo de aprendizagem, para alguns cursos, conclusão do ensino fundamental é pré requisito.

Os demais bairros, Jardim Aclimação, Terra Nova e Bosque da Saúde, possuem baixíssimos números de pessoas sem instrução. No entanto, quando se analisa o padrão de estudo, observa-se que entre onze a quatorze ou mais anos de estudo, o bairro Terra Nova

possui o maior nível de escolaridade dentre os demais bairros; assim, quanto maior o nível escolar, maior a probabilidade de se obter uma remuneração maior, também observada no Gráfico 03, a seguir.

**Gráfico 03:** Renda Salarial da área de estudo



Fonte: IBGE (2000).

Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

Os moradores do bairro Bela Vista, apresenta baixo nível de escolaridade, possui uma das piores rendas, com 2,81 salários mínimos. Os bairros com maior nível de escolaridade possuem pessoas com maiores rendas, como é o caso do Jardim Aclimação com renda média superior a mais de 20 salários.

Já o bairro Terra Nova é habitado, na sua maioria, por funcionários públicos que possuem um plano de carreira, e a qualificação profissional é um incentivo para a ascensão profissional e o aumento nos rendimentos.

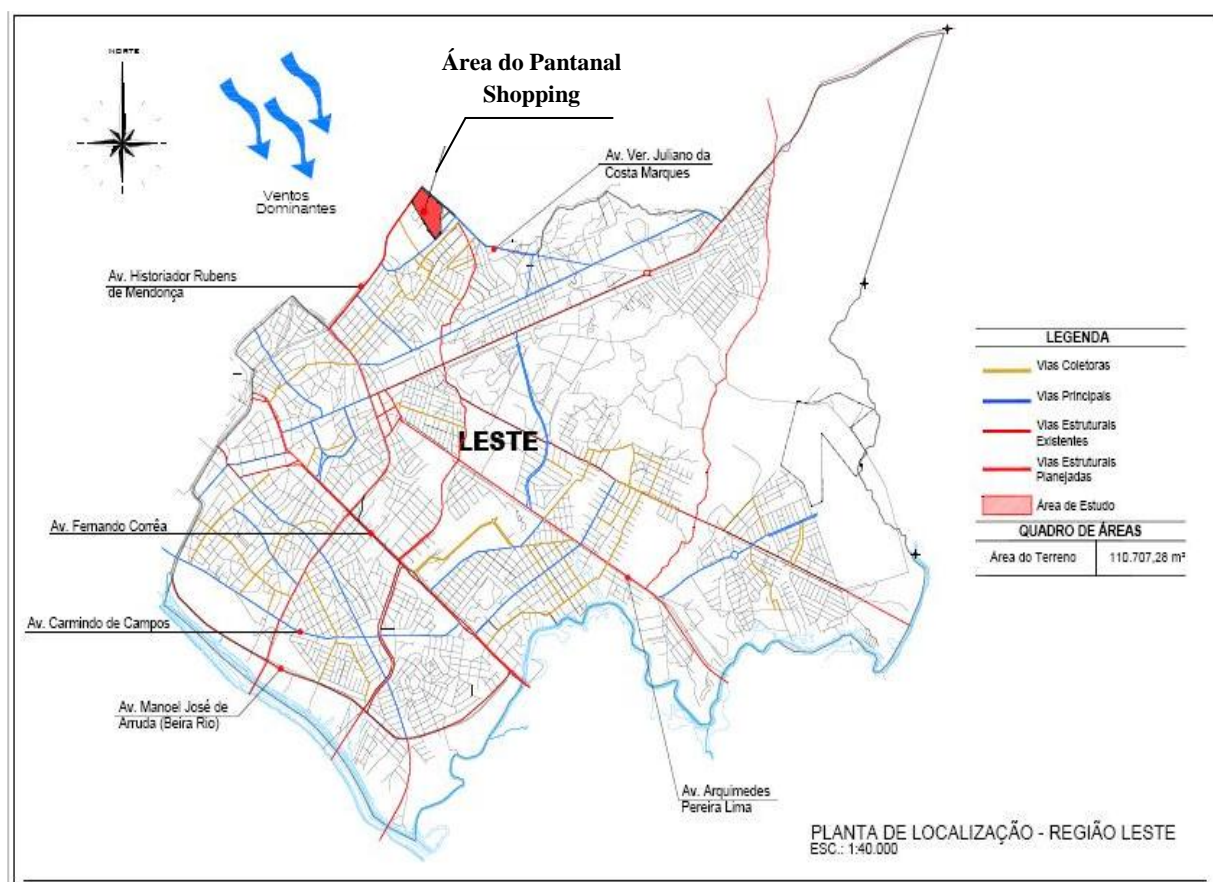
O nível de escolaridade é tem sido considerado um elemento fundamental de ascensão econômica. É inegável que existe uma relação direta entre a escolaridade e a relação de trabalho e/ou remuneração. Observa-se na pesquisa que quanto maior o nível de escolaridade, melhor é a remuneração, e essa condição vai refletir diretamente na qualidade de vida do cidadão, no padrão e na localização da sua moradia.

### 3 PROCESSO DE PRODUÇÃO URBANA DA ÁREA EM ESTUDO

#### 3.1 PANTANAL SHOPPING: LOCALIZAÇÃO E ACESSO

O Pantanal Shopping está localizado na região Leste de Cuiabá, conforme Figura 05, tendo, como vias de acesso: a Avenida Historiador Rubens de Mendonça, Avenida Vereador Juliano Costa Marques, Avenida Senegal e Rua G.

**Figura 05:** Localização e acesso do Pantanal Shopping



Fonte: RIV - Pantanal Shopping, Rother & Spinelli Arquitetos Associados (mar/2011).  
Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

O Pantanal Shopping começou a ser construído na década de 1990 pela empresa ENCOL S/A Engenharia Comércio e Indústria, com sede em Goiânia-GO. No entanto, com a sua falência, em 1999, quem assumiu a construção do Pantanal Shopping foi a MB Construtora. Foi inaugurado em 30 de novembro de 2004, possui uma área de 110.707,28 m<sup>2</sup> sendo 66.879,20 m<sup>2</sup> de área construída; outro item importante é que possui um amplo estacionamento, com 2.064 vagas para carros, que cobra uma taxa de R\$ 5,00 por veículo e,

com relação as 248 vagas para motos, cobra-se uma taxa de R\$ 3,00; possui público alvo A e B (Classe Alta e Média); possui também um público flutuante de 25.000 pessoas/dia e uma praça de alimentação com 1.600 lugares; possui um fluxo de veículos, em média, de 6.500 a 8.000 carros/dia. De acordo com a Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, o Pantanal Shopping é classificado como sendo de Categoria de Alto Impacto não Segregável, estando de acordo com a Lei Complementar nº 044, de 23 de dezembro de 1997 – Uso e Ocupação do Solo Urbano:

Lei Complementar Nº 044, de 23 de dezembro de 1997, Art. 9, item IV, § 2º, alínea “a”: A categoria de **ALTO IMPACTO** subdivide-se em ALTO IMPACTO SEGREGÁVEL e ALTO IMPACTO NÃO SEGREGÁVEL:

a) A subcategoria ALTO IMPACTO SEGREGÁVEL abrange as Atividades e Empreendimentos altamente impactantes, passíveis de serem afastados do meio urbano comum, localizando-se em Zona Urbana especialmente destinada a esta subcategoria de Uso.

b) A subcategoria ALTO IMPACTO NÃO SEGREGÁVEL abrange as Atividades e Empreendimentos, que apesar de seu caráter altamente impactante, não podem afastar-se do meio urbano comum.

De acordo com a Lei Complementar nº 044, de 23 de dezembro de 1997, o Pantanal Shopping é um empreendimento altamente impactante, não segregável, pois suas atividades estão intrinsecamente ligadas ao meio urbano através do comércio e, apesar de seu caráter altamente impactante, não pode se afastar do meio urbano comum, pois tem como principal economia o comércio.

No período das construções do Pantanal Shopping não foi realizado estudo de impacto de vizinhança, devido ao Estatuto da Cidade ser de 2001. Entretanto, o Pantanal Shopping foi inaugurado em 30 de novembro de 2004.

O Ministério Público Estadual (MPE) propôs a realização de Estudos de Impacto de Vizinhança (RIV) e posteriores soluções, para minimizar os problemas.

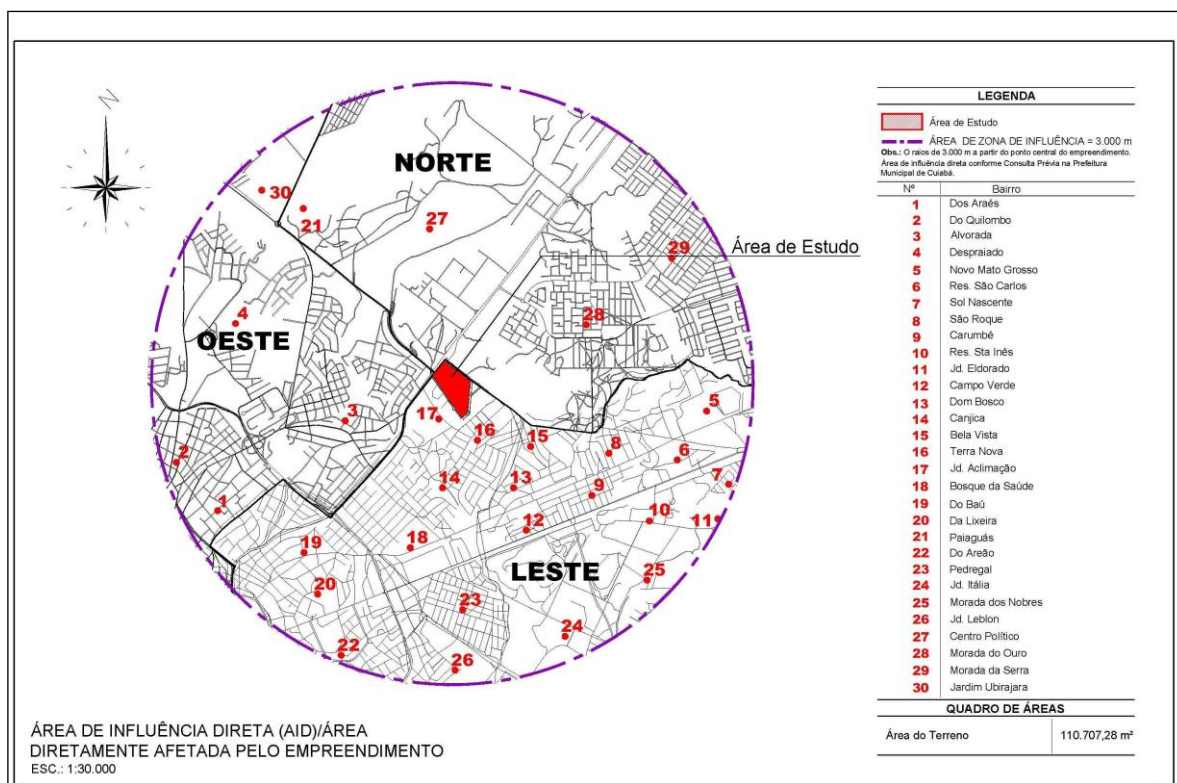
Esse estudo só foi acontecer depois de anos de funcionamento do mesmo. Tanto que o acervo do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), elaborado por Rother & Spinelli Arquitetos Associados, data de março de 2011 e está disponível na Prefeitura Municipal de Cuiabá (IPDU). Atualmente, o Pantanal Shopping vem realizando medidas mitigadoras, buscando minimizar os impactos ocasionados por suas atividades. A falta de estudos prévios e de medidas criteriosas, que deveriam ter sido tomadas antes da inauguração do Pantanal Shopping em 2004, ocasionou vários transtornos, como: os constantes engarrafamentos,

acidentes de trânsito, atropelamentos de pedestres e a supervalorização dos terrenos em seu entorno.

O Pantanal Shopping possui uma área de influência direta de trinta bairros que se dá em um raio de três quilômetros, a partir do centro da construção do empreendimento. Abrange quarenta e nove bairros de forma indireta, conforme pode-se reparar nas Figuras 06 e 07.

O Relatório de Impacto de Vizinhança, elaborado por Rother & Spinelli Arquitetos Associados em mar/2011, estabelece que o Pantanal Shopping seja uma construção de **Alto Impacto Não Segregável**. A Lei Complementar nº 044, de 23 de dezembro de 1997, Art. 9, item IV, § 2º, alínea “a”, não contradiz o que estabelece o relatório supracitado.

**Figura 06:** Área de influência direta do Pantanal Shopping na região Leste de Cuiabá/MT



Fonte: RIV - Rother & Spinelli Arquitetos Associados (mar/2011).

Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

O referido Relatório ficou sob a responsabilidade do Pantanal Shopping, com monitoramento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU). De acordo com os levantamentos realizados por ambas as instituições, ficaram constatados vários problemas, como: excesso de ruídos provocados pelo ar condicionado do estabelecimento aos moradores vizinhos, danos à pavimentação asfáltica nas vias de acesso ao Pantanal Shopping,

e inúmeros acidentes de pequenas proporções em seu entorno. Porém, o maior problema é o excesso de tráfego no local, que provoca inúmeras consequências, como: dificuldade de acesso aos moradores da localidade/residências, a locomoção de pedestres nas localidades próximas e dificuldade de acesso ao Centro Político Administrativo em horário de trabalho.

As vias laterais de acesso são estreitas, não houve um estudo prévio sobre o fluxo de veículos no local. Na Avenida Juliano Costa Marques estão sendo construídos vários edifícios residenciais. Quando todas essas construções estiverem ocupadas, os transtornos deverão aumentar, principalmente na questão dos engarrafamentos, em horário de pico.

O Pantanal Shopping trouxe transformações urbanas consideráveis em seu entorno, como: aumento no fluxo de veículos das avenidas Rubens de Mendonça e Juliano Costa Marques, congestionamentos frequentes, e uma supervalorização dos imóveis, em sua proximidade. É cercado por diversos tipos de empreendimentos, como: edifícios institucionais e públicos, condomínios residenciais, comércio, bairro residencial, edifícios residenciais. No entorno da edificação, o fluxo de veículos é intenso. A localização está em um ponto estratégico em relação às principais vias de acesso. Conforme a Tabela 01, o Shopping, possui quatro vias de acesso, sendo de acordo com o padrão de hierarquia viária: estrutural, principal e coletora.

**Tabela 01:** Avenidas e acesso ao Pantanal Shopping

<b>NOME</b>	<b>ACESSO</b>	<b>PGM</b>	<b>TIPO</b>
Av. Historiador Rubens de Mendonça	A	Estrutural	Entrada
Av. Vereador Juliano Costa Marques	B	Estrutural	Saída
Av. Senegal	C	Principal	Entrada/Saída
Rua Q	D	Coletora	Entrada/Saída

Fonte: RIV - Rother & Spinelli Arquitetos Associados (mar/2011).

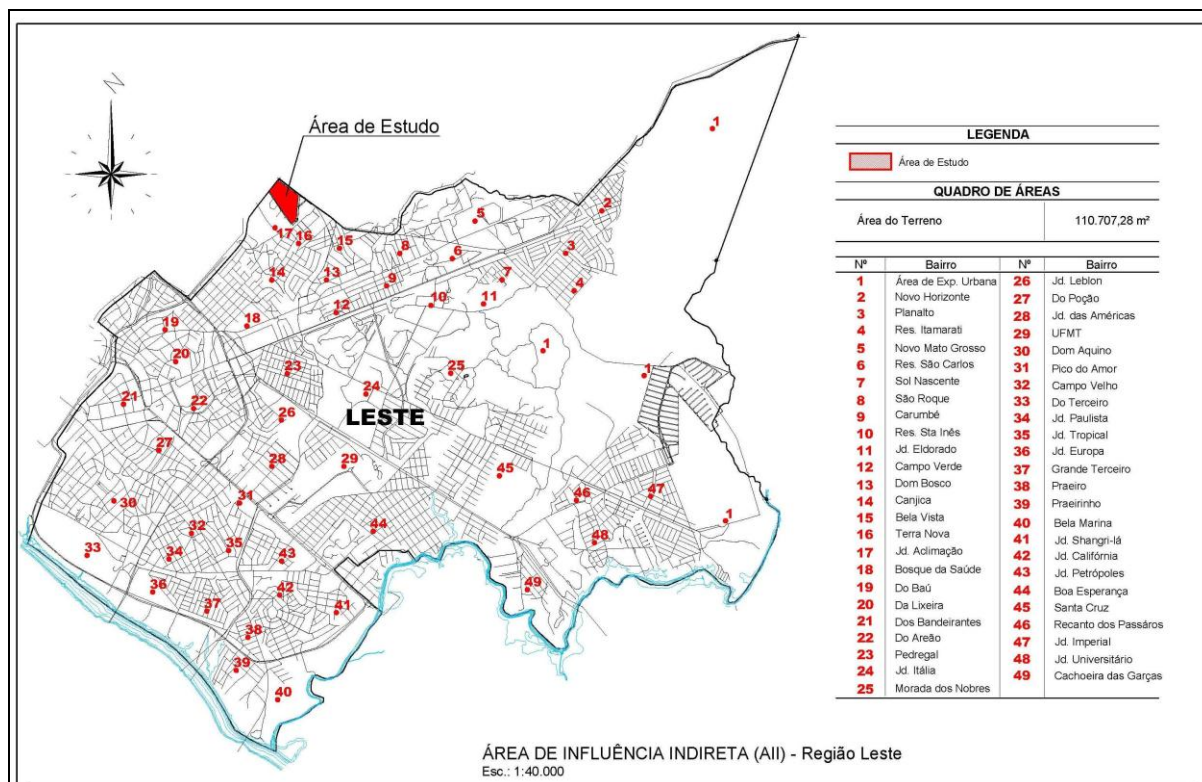
Org.: OLIVEIRA, Marcia Borges (2011).

A Avenida Historiador Rubens de Mendonça é uma via de pista dupla com três faixas de rolamentos em cada sentido, sendo de grande importância para a cidade de Cuiabá que, dentro da hierarquia viária da cidade, é considerada como via estrutural que, segundo o Código de Trânsito, é aquela que forma a estrutura viária principal da cidade, destinada a receber a maior carga de tráfego, constituindo um eixo de atividades comerciais e de serviços.



Esta avenida liga o centro da cidade a vários bairros, como a grande Morada da Serra e outros. Além disso, liga o município de Cuiabá à cidade vizinha de Várzea Grande.

**Figura 07:** Área de influência indireta do Pantanal Shopping na região Leste de Cuiabá/MT



Fonte: RIV - Rother & Spinelli Arquitetos Associados (mar/2011)

Org.: OLIVEIRA, Marcia Borges (2011)

A construção do Pantanal Shopping trouxe à Avenida Historiador Rubens de Mendonça tráfego intenso, em função de sua localização, uma vez que, conforme dito anteriormente é responsável pela ligação de vários bairros da Capital.

Neste contexto, a inauguração do Pantanal Shopping representa desde então, novas opções de compras e lazer para a população, além de provocar o desenvolvimento daquela região da cidade. Por outro lado, por ser um empreendimento de grande porte o Pantanal Shopping provocou o aumento do tráfego de veículos e pedestres nas vias do entorno do shopping, principalmente nos finais de semana e horário de almoço.

Esse fluxo intenso de pessoas e veículos no entorno do Pantanal Shopping vem causando reflexos negativos na circulação de pessoas e veículos prejudicando dessa forma, a acessibilidade daquela região da cidade.

Empreendimentos de grande porte, como o Pantanal Shopping, geram direta ou indiretamente, uma demanda de tráfego muito intensa, necessitando desta forma, de instrumentos legais para uso e ocupação do solo para amenizar os impactos negativos que são provocados no sistema viário. Dessa maneira, são necessários estudos de impactos para calcular o fluxo que será gerado, não só dos veículos, mas também dos pedestres. Também deve ser levado em consideração todo o sistema viário no entorno e o transporte coletivo disponível.

Atualmente, a legislação municipal obriga os empreendimentos de grande porte a realizar o estudo prévio do impacto de vizinhança, para obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos na área urbana. O estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) é um dos instrumentos da política urbana previsto no Estatuto das Cidades<sup>1</sup>.

Dessa maneira percebe-se que o estudo prévio do Impacto de Vizinhança (EIV), como instrumento da reforma urbana, visa conforme as palavras de WILLEMANN (2007), “o licenciamento urbanístico e destina-se a empreendimentos de impacto significativo no espaço urbano, não existindo limitação de extensão territorial ou de área construída, sua finalidade é realizar o diagnóstico ambiental e socioeconômico, além de instruir e assegurar ao Poder Público a capacidade do meio urbano para comportar determinado empreendimento”.

Contudo, há que se apontar que o Pantanal Shopping não realizou o EIV, no período da construção, apesar de ser considerado um empreendimento de grande porte, sendo dessa maneira obrigado pela legislação municipal a apresentar o estudo prévio do impacto de vizinhança, para obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos na área urbana.

No entanto, para inauguração do Pantanal Shopping foram exigidas medidas mitigadoras, visando minimizar os transtornos principalmente no que se refere ao trânsito.

O quadro 01, a seguir, apresenta os empreendimentos em construção que serão entregues até 2014 no entorno do Pantanal Shopping.

---

<sup>1</sup> Lei nº 10.257 de 10/07/2001.



**Quadro 01:** Empreendimentos em construções que serão entregues até 2014 no entorno do Pantanal Shopping

BAIRRO	CONSTRUTORA	EMPREEN-DIMENTO	TORRES	APTO P/PAV.	PAV.	UN	VAGAS POR APTO
Jardim Aclimação	Brookfields	Residencial Harmonia	05	06	18	540	02
Centro Político Administrativo	Brookfields	Residencial Bonavita	05	04	28/29	520	02
Canjica	Vanguard	Garden Bosque da Saúde	03	06	15/16	282	01
Centro Político Administrativo	São Benedito	Parque Residencial Pantanal I*	03	04	25	300	02
Centro Político Administrativo	São Benedito	Parque Residencial Pantanal II*	02	04	25	200	03
Centro Político Administrativo	São Benedito	Parque Residencial Pantanal III*	03	04	25	300	02
Jardim Aclimação	São Benedito	Solar do Bosque	01	04	20	80	02
Jardim Aclimação	São Benedito	Portal do Bosque	01	04	18	76	03

\* Residencial entregue em 2011.

Fonte: Levantamento de dados nas construtoras (2010).

Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

Esses novos empreendimentos irão construir 2.298 novos apartamentos, com duas ou três vagas nas garagens, de acordo com o estudo prévio do Impacto de Vizinhança (EIV), realizado. Entretanto, observou-se que no período de construção não foi previamente estabelecido às vias de acesso.

Verifica-se que esses novos empreendimentos serão construídos nos três bairros, objetos de estudo, sendo o bairro, Jardim Aclimação, Bosque da Saúde e Canjica. O maior empreendimento está no Residencial Harmonia, no bairro Jardim Aclimação, feito pela construtora Brookfields. Em seguida, o Residencial Bonavita, no Centro Político Administrativo, feito pela mesma construtora que teve as obras paralisadas por interdição judicial, por apresentar irregularidades, mas que já foram retomadas parcialmente. Os empreendimentos com menos unidades de apartamentos são: o Solar do Bosque, com 80 unidades, no Jardim Aclimação; e o Portal do Bosque, com 76 unidades, também no Jardim Aclimação. Os residenciais Parque Residencial Pantanal I Parque Residencial Pantanal II e Parque Residencial Pantanal III estão no Centro Político Administrativo.

Dessa maneira, entende-se que a mobilidade urbana nesta região da cidade se tornará muito difícil quando todos os empreendimentos, inclusive aqueles que ainda estão em construção, forem entregues e estiverem ocupados pelos novos moradores no entorno do Pantanal Shopping.

Por ocasião da realização da Copa do Mundo de Futebol em Cuiabá, em 2014, algumas avenidas estão sendo duplicadas, como é o caso das Avenidas Vereador Juliano Costa Marques e Senegal, que são vias que dão acesso a outros bairros da Região Leste. Essas duplicações contribuem com o desvio do fluxo de veículos para outras regiões da cidade, aliviando o tráfego da Avenida Historiador Rubens de Mendonça. Mesmo assim, essas avenidas em duplicação não serão suficientes para dar vazão a todo o tráfego de veículos, uma vez que a própria Avenida Vereador Juliano Costa Marques tem uma das suas faixas de rolamento utilizadas como estacionamento pelos moradores dos prédios, que não têm garagens suficientes para seus automóveis.

**Figura 08:** Vista parcial da entrada principal do Pantanal Shopping



Fonte: BORGES, Rodrigo (2011).

Org.: OLIVEIRA, Marcia Borges (2011).

O Pantanal Shopping (Figura 08) exerce uma forte atração sobre seus frequentadores, pois oferece um ambiente climatizado, sensação de segurança, estacionamento e uma grande quantidade de comércio diversificado, como: cinemas, supermercado, farmácias, praça de alimentação, bancos, abrangendo também um campus da Universidade de Cuiabá (UNIC).

A construção do Pantanal Shopping trouxe valorização e desenvolvimento para toda a área de estudo, propiciando uma elevação dos preços dos imóveis.

Nas imediações do Pantanal Shopping há muitos terrenos que receberam infraestrutura, sem que houvesse moradores, como: pavimentação asfáltica, iluminação, calçamento, efeito paisagístico. São melhorias realizadas pelo Estado, com recursos do erário público, que beneficia apenas imóveis em especulação. Esses imóveis pertencem a um pequeno grupo de empresários que se beneficiam com a valorização, sendo que os bairros vizinhos, que se formaram na década de 1970, reivindicam essas melhorias e não possuem essa infraestrutura, onde as ruas estão esburacadas, mal sinalizadas, há falta de água e o esgoto corre a céu aberto.

### 3.2 JARDIM ACLIMAÇÃO: BAIRRO 110 E BOSQUE DA SAÚDE: BAIRRO 019

Através do trabalho de campo, foi possível conhecer algumas histórias do surgimento dos bairros em estudo, e estas foram de fundamental importância para se entender as atuais dificuldades enfrentadas pelos moradores.

**Figura 09:** Bairro Bosque da Saúde



Fonte: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

**Figura 10:** Bairro Jardim Aclimação



Fonte: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

O bairro Bosque da Saúde surgiu na década de 1970. O proprietário de uma grande área de terras, o senhor Kazu Sano, que morava em São Paulo, mas possuía investimentos em Mato Grosso, certa vez, o que se conta (pode ser lenda), sobrevoando a

cidade de Cuiabá, vendo grande área verde, disse que ali seria um bom lugar para se morar e quem morasse ali iria ter saúde, pois ali era um bosque, um Bosque da Saúde.

Iniciou-se o loteamento com a abertura de ruas, mas o cerrado predominava no local. Ainda, segundo contam os moradores mais antigos do bairro, o senhor Kazuo Sano doava lotes para os amigos.

Os bairros Jardim Aclimação (Figura 09) e Bosque da Saúde (Figura 10) eram de propriedade do senhor Kazuo Sano, filho de tradicional família de imigrantes japoneses que se fixou em Cuiabá. Seu pai era proprietário de grande área de terras na região do Centro Político Administrativo. Outro fato importante foi que Kazuo Sano cumpriu dois mandatos consecutivos na Assembleia Legislativa de Mato Grosso, na década de 1970 a 1980. Ambos estão localizados na região Leste. O bairro Jardim Aclimação possui áreas residenciais horizontais e verticais, possui vários prédios de escritórios, padarias, farmácias, hospital particular, clínicas de estética, e o Pantanal Shopping. O bairro Jardim Aclimação se especializou em prestação de serviços.

O bairro Jardim Aclimação é destinado à classe alta, no entanto, no final da década de 1980, foi construído o Residencial Aclimação, com 144 apartamentos, sendo que esse condomínio possui nove torres, com padrão muito semelhante ao Terra Nova I, destinado à classe média-baixa.

De acordo com o Perfil Socioeconômico de Cuiabá (CUIABÁ/IPDU, 2009, p. 102), a renda média dos moradores do bairro Jardim Aclimação está em 25,84 salários mínimos, classificada como classe alta.

O bairro Bosque da Saúde possui uma área de 66,35 hectares. É considerado um bairro de multiuso, pois se destina às residências verticais, horizontais e à prestação de serviços. A especialidade do bairro está na área da saúde. Há inúmeras clínicas médicas, farmácias, óticas e clínicas de estética, que atendem uma clientela de elevada condição econômica.

Os moradores do bairro Bosque da Saúde possuem renda média-alta, bom nível de escolaridade, bons empregos e moram confortavelmente, próximo a instituições bancárias, ao Pantanal Shopping. O bairro está situado próximo a vias de escoamento rápido, como as Avenidas Historiador Rubens de Mendonça, Avenida Gonçalo Antunes de Barros e Avenida Aclimação.

De acordo com o Perfil Socioeconômico de Cuiabá (2009, p. 102), na classificação dos bairros de Cuiabá, segundo a renda dos responsáveis pelos domicílios particulares permanentes, a renda média está em 18,21 salários mínimos.

### **3.3 TERRA NOVA: BAIRRO 112**

O bairro Terra Nova, de acordo com a Figura 11, é formado exclusivamente de prédios de apartamentos residenciais, compostos de 14 condomínios verticais – esses condomínios possuem portaria independente, serviços de portaria 24 horas, com porteiro e vigia noturno, são cercados por muros de alvenaria, e cada condomínio possui sua independência. A construção foi realizada pela Construtora Engeglobal, e vendidos através de financiamentos da Caixa Econômica Federal. Foi inicialmente construído para atender a uma classe média formada principalmente por funcionários públicos, muito especialmente os que trabalhavam no Centro Político Administrativo.

Inicialmente foram muitas as dificuldades para os moradores do bairro Terra Nova. Naquele momento, final da década de 1980 e início da década de 1990, o Brasil estava passando por uma grave crise econômica, com inflação muito elevada, e muitos dos proprietários não deram conta de efetuar o pagamento dos imóveis, ocorrendo disputas judiciais e vários apartamentos indo a leilão. Nesse período o saldo devedor do financiamento não diminuía em função da inflação, pelo contrário, o valor da dívida só aumentava. O pagamento do financiamento dos apartamentos, pelas questões econômicas que ocorriam no país, o crescente aumento das prestações não eram acompanhado do aumento dos salários dos mutuários, o que inviabilizava o pagamento das prestações, o que levava os moradores a condição de inadimplentes, ocorreu que muitos moradores foram despejados dos imóveis por ordem judicial, por ações movidas pela Caixa Econômica contra os mutuários; em alguns casos foi usada à força policial para promover o despejo, o que causava danos morais irreparáveis em pais de família, que eram despejados de sua moradia juntamente com sua família, diante de seus vizinhos.

Em entrevista com um morador do bairro, o senhor João Batista Benevides (Tito), obteve-se as informações de que os moradores passaram por várias dificuldades, como: a falta de comércio no bairro, transporte público, nos primeiros anos os moradores contavam com um transporte coletivo alternativo, chamado de lotação, tratava-se de micro ônibus que fazia a mesma linha do ônibus, mas tinha uma tarifa com um custo um pouco maior e tinha a

vantagem de ter o seu ponto final na área central do bairro Terra Nova, porém essa modalidade de transporte não existe mais no bairro. Na atualidade, há apenas uma linha de ônibus, “Bela Vista-Centro”, que atende os bairros Bela Vista, Terra Nova e Canjica.

**Figura 11:** Vista parcial do bairro Terra Nova, ao fundo o bairro Bela Vista e à esquerda os prédios em construção do Residencial BonaVita



Fonte: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

No projeto de construção do bairro Terra Nova, que foi aprovado pela Prefeitura Municipal, através de seus órgãos competentes e financiado Caixa Econômica Federal, estava previsto a destinação de uma área verde e de uma praça para o bairro, o que de fato nunca existiu, o que ocorre são vários desencontros, em que cada órgão ou entidade, que deveria assumir e arcar com a responsabilidade que lhe cabe, transfere um para o outro num jogo de interesses, onde quem é penalizado é o cidadão que paga pelo equipamento e não pode desfrutar dele, onde as combinações perversas entre órgãos públicos e empresas particulares se unem com o objetivo de enriquecerem em prejuízo do cidadão.

O bairro Terra Nova é um exemplo claro do descaso da fiscalização da Prefeitura Municipal de Cuiabá. Os órgãos municipais asseguram que uma parte totalmente edificada no bairro Dom Bosco é a área verde do Bairro Terra Nova. A praça, que deveria ter sido feita pela Construtora Engeglobal nunca saiu do papel, apenas uma quadra de esporte foi feita na área central do bairro. Segundo moradores entrevistados nesta pesquisa, a construção da mesma tinha apenas objetivos eleitoreiros por parte do prefeito Wilson Santos, que naquele momento buscava a reeleição.

**Quadro 02:** Condomínios, total de blocos com 2 e 3 quartos.

<b>Condomínio</b>	<b>Blocos</b>	<b>Total com 02 quartos</b>	<b>Total com 03 quartos</b>	<b>Total de apartamentos</b>
Condomínio Diamante I	02	01	01	106
Condomínio Diamante II	02	-	Todos	62
Condomínio Água	06	04	02	100
Condomínio Topázio	06	-	Todos	102
Condomínio Granada	06	04	02	100
Condomínio Ônix	06	04	02	100
Condomínio Água Marinha	06	Todos	-	96
Condomínio Turmalina	06	Todos	-	96
Condomínio Esmeralda I	02	-	Todos	62
Condomínio Esmeralda II	06	-	Todos	102
Condomínio Cristal	05	03	02	115
Condomínio Rubi	02	-	Todos	62
Condomínio Pérola	01	Todos	-	47
Residencial Terra Nova I	09	04	05	144

Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

O bairro Terra Nova possui construções exclusivamente verticais, como se vê na Figura 11, todos residenciais conforme apresentado no Quadro 02. São 14 condomínios fechados, com nomes de pedras, com exceção do Residencial Pérola, com portarias independentes, cada condomínio fechados possui regimento interno, apresentando-se da seguinte forma:



O Residencial Terra Nova I tem o maior número de apartamentos, 144, seguido do Condomínio Cristal, com 115. Os condomínios com o menor número de apartamentos ficaram sendo o Pérola, com apenas 47, e Diamante, Esmeralda I e Rubi, com 62 cada.

### **3.4 CANJICA: BAIRRO 111**

Localizado na região Leste da cidade de Cuiabá, o bairro Canjica está situado entre os bairros Bosque da Saúde, Terra Nova, Jardim Aclimação, Bosque da Saúde e Dom Bosco, conforme Figura 12. É um bairro discriminado pelos seus vizinhos, tem o estigma de bairro violento, local de moradia de marginais, apesar de estar localizado próximo ao Pantanal Shopping e à Avenida Historiador Rubens de Mendonça, apresenta alto índice de pobreza. As residências normalmente são de autoconstrução. Atualmente vem ocorrendo uma verticalização, pois as construtoras vêm adquirindo áreas no bairro e já estão construindo novos edifícios, para outro grupo social, com maior poder econômico. As construtoras se utilizam da mídia para induzir os novos compradores a acreditarem que estão comprando em outro bairro (Bosque da Saúde), fugindo assim do estigma do bairro Canjica, considerado um bairro pobre, violento, com falta de moradia adequada.

Segundo o depoimento do senhor Levi Ferreira da Silva, de 79 anos de idade, funcionário público aposentado, líder comunitário e um dos mais antigos e conhecidos moradores, o bairro surgiu na década de 1970, no ano de 1975, sendo que naquela época era muito difícil ou quase impossível para um trabalhador, que tinha um poder aquisitivo insuficiente, adquirir uma casa própria, por mais simples que fosse.

O próprio senhor Levi Ferreira, juntamente com esposa e filhos, morava de favor em uma casa cedida pelo seu irmão, dividindo o mesmo terreno, no bairro Araés, próximo do bairro Baú. Ele desejava ter um lugar que fosse seu, ter uma casa própria, onde pudesse viver e criar seus filhos; nesse momento surgem várias ocupações em diferentes pontos da cidade e, tendo conhecimento das ocupações no bairro Pedregal, ele se junta aos ocupantes e constrói um barraco; e por três vezes foram expulsos do local por forças policiais. O senhor Levi continuava na esperança de conseguir um lugar para viver com sua família.

O próprio senhor Levi Ferreira, juntamente com esposa e filhos, morava de favor em uma casa cedida pelo seu irmão, dividindo o mesmo terreno, no bairro Araés, próximo do



bairro Baú. Ele desejava ter um lugar que fosse seu, ter uma casa própria, onde pudesse viver e criar seus filhos; nesse momento surgem várias ocupações em diferentes pontos da cidade e, tendo conhecimento das ocupações no bairro Pedregal, ele se junta aos ocupantes e constrói um barraco; e por três vezes foram expulsos do local por forças policiais. O senhor Levi continuava na esperança de conseguir um lugar para viver com sua família.

**Figura 12:** Bairro Canjica, localizado entre os bairros Terra Nova e Aclimação



Fonte: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

Tinha amizade com um trabalhador que se chamava Clarindo e fazia o trabalho de caseiro e zelador de uma propriedade que estava fora do perímetro urbanizado, cujo responsável se chamava Duque, que não era proprietário, mas que ocupava a propriedade e tinha no local uma criação de animais de pequeno porte. Como se tratava de um lugar muito bonito e agradável, ele começou a frequentar o local juntamente com outros parentes, como uma opção de lazer, já que o local tinha um córrego muito limpo e a chácara era um ótimo lugar para se ficar. Indagou ao amigo e zelador quem era o verdadeiro dono daquela propriedade e foi informado que os verdadeiros donos já haviam morrido.

No mês de janeiro de 1975, período em que se encontrava de férias da Secretaria de Educação, o senhor Levi juntamente com seu irmão, o Clarindo e o irmão do Clarindo fizeram barracos, cada um para si, e ficaram morando seis meses - o irmão do Clarindo fez um barraco de tábuas. Formaram um grupo de pessoas conhecidas, chamaram mais pessoas, e unidos foram ocupando o local, levantando os barracos; em seguida já começaram a roçar e plantar; ele conta das dificuldades de morar em um lugar tão distante do local de trabalho e do desconforto de viver em um barraco sem luz, tendo que pegar água no córrego, das longas caminhadas e ter que deixar os filhos nos barracos, voltando somente à noite para casa, caminhando no escuro.

No final do ano de 1975, os herdeiros da propriedade apareceram, e veio até eles a senhora Terezinha Filizolla, acompanhada de seus advogados e exigindo a desocupação; o senhor Levi explicou pessoalmente à proprietária o motivo que o levou a ocupar o espaço, que legalmente a ela pertencia; fez uma explanação emocionada, elencando uma série de motivos que o levaram a praticar tal ato; ela e os advogados se sensibilizaram com sua sinceridade e pelo fato de ele já ter feito melhorias e plantado um pomar, disseram-lhe pessoalmente que ele e sua família não seriam despejados, mas que, no entanto, os demais ocupantes, que nesse momento já eram muitos, seriam despejados do local.

Nesse momento, o prefeito de Cuiabá era Gustavo Arruda. Os anos de 1976, 1977 e 1978 foram anos de luta, de muito enfrentamento entre os ocupantes e a polícia; também houve confronto com jagunços, que faziam muitas ameaças, mas os moradores estavam unidos e não se deixavam intimidar com as ameaças. Quando ficou claro para as autoridades que os ocupantes não iriam ceder, lhes foi oferecida uma área no bairro Bela Vista - alguns aceitaram, mas a maioria não quis deixar seus barracos. O ano de 1978 era ano de eleição para deputados (nesse momento político do Brasil, a ditadura militar, os cargos para Governador de Estado e Presidente da República não se davam por voto direto, mas sim de modo indireto, sem a participação do povo brasileiro). Por questões de interesses políticos, os candidatos a deputados estaduais e federais se interessaram pela causa dos moradores do bairro Canjica, dentre eles foram citados: Dante de Oliveira, Gilson de Barros, Bié, Serys e Milton Figueiredo.

O senhor Levi era líder comunitário na ocupação do bairro Canjica, assim, ele juntamente com outros companheiros foram orientados pelos políticos a criarem uma associação de moradores, para que pudessem ter uma representação jurídica. Nesse momento, o Brasil vive a Marcha para o Oeste, quando o Governo Federal estimula a ocupação do Noroeste de Mato Grosso em direção à Amazônia, com a divisão do Estado em Mato Grosso

e Mato Grosso do Sul. O número de brasileiros que migraram para essa região é muito grande, com taxa de crescimento elevada. No primeiro momento, a intenção do Governo era a ocupação do interior do Estado, porém a falta de infraestrutura e de uma política de apoio aos migrantes dificultou a vida destes aqui na região de Mato Grosso.

No Livro Tombo (1945-2008), da Paróquia de Nossa Senhora do Rosário e São Benedito, constam informações sobre a origem de alguns bairros, entre eles o bairro Canjica.

“Nos primeiros meses começou o trabalho no Carumbé e São João dos Lázarus. Uma equipe cursilista começou a trabalhar no Jardim Leblon. Pelo fim do ano começou a entrar muita gente nestes bairros. Vieram famílias e mais famílias do interior de Mato Grosso como do Nordeste, Minas, São Paulo onde anos fez a mecanização da Lavoura. Pobres, peregrinos sem dinheiro, sem trabalho, sem terra e sem casa perseguidos e expulsos de suas terras e do seu trabalho. São os frutos do milagre brasileiro dos Generais. Sofreram injustiças e perseguição. Não tendo aonde ir ocuparam nos cerrados da periferia da cidade onde nem cercas nem sinal de dono o progresso se percebia. Quando perseguidos fizeram seus barracos. Apareceram os tubarões reclamando posse de direito. Deu muita questão, mas a Prefeitura desapropriou os donos da terra e loteou. Assim surgiu – Barro Duro – Jardim Leblon – Santo Antônio do Pedregal – Bairro Areão – Cabeça-de-boi – e finalmente o **Canjica**. O Carumbé foi loteado por primeiro” (LIVRO TOMBO, p. 68, grifo nosso).

Conforme o Livro Tombo, as palavras do senhor Levi são corroboradas pela descrição, onde as dificuldades foram inúmeras. Porém, o momento político da época contribuiu de forma decisiva para a implantação do bairro Canjica.

O Bairro Canjica é carente de infraestrutura física e de segurança. Existem na comunidade duas escolas municipais, sendo a Escola Municipal de Educação Básica “Elza Luiza Esteves”, que atende do 1º ao 3º Ciclo do Ensino Fundamental, e a EMEB “Quintino Pereira de Freitas”, que atende a Educação Infantil e o 1º Ciclo. A comunidade conta com um Posto de Saúde para atender sua população.

Quanto à questão do saneamento básico, a comunidade necessita de uma profunda e urgente intervenção do poder público, para minimizar os problemas do córrego Canjica, que atravessa todo o bairro, que afetam a saúde e a qualidade de vida da comunidade, em especial nas crianças e das pessoas idosas. O esgoto, em algumas ruas, está a céu aberto. Os córregos que atravessam o bairro Canjica recebem esgoto de todos os empreendimentos que o rodeia, como os prédios e as moradias, e inclusive dos hospitais, São Mateus e Júlio Müller. Esses esgotos lançados sem tratamento nos córregos provocam inúmeras doenças, como:

hanseníase, cólera, aumento do mosquito da dengue (*Aedes Aegypti*), verminoses, doenças de pele, coceiras entre outras.

De todas essas doenças, a hanseníase é uma das que mais preocupa e recebe uma atenção especial nos centros de saúde da capital, uma vez que é proveniente da falta de higiene, da moradia digna, da contaminação da água, da ausência de saneamento básico e da má alimentação, como ocorre nos bairros Canjica e Bela Vista, em muitos outros bairros de Cuiabá. No entanto, apesar de as nascentes serem protegidas por lei, ao longo dos cursos d'água as pessoas constroem residências desrespeitando as margens dos córregos e rios, como vem ocorrendo em ambos os bairros.

Algumas ruas estão asfaltadas, porém a rua lateral da escola se encontra sem asfalto, necessitando do uso de máquinas para eliminar os enormes buracos que surgem na rua, que dificultam o acesso à escola. O nível socioeconômico da comunidade é baixo salário, onde a maioria de sua população sobrevive da economia informal, no caso dos homens. As mulheres, em sua maioria, são empregadas domésticas e lavadeiras nos bairros circunvizinhos de classe média e média-alta. São raras as mulheres empregadas que têm seus direitos trabalhistas reconhecidos em Carteira de Trabalho. A população, de modo geral, apresenta pouca escolaridade, não são raros os casos de analfabetismo e, em sua maioria, são beneficiários dos programas sociais do Governo Federal.

As famílias são numerosas, em média quatro filhos, onde se encontra também a presença de “irmãos” da segunda união; percebe-se uma presença muito significativa de avós responsáveis pelos netos, em razão dos descasos e até mesmo abandono das mães e pais, cabendo aos mesmos, apesar da saúde frágil e idade avançada, a responsabilidade de cuidar dos netos.

A comunidade do bairro Canjica conta com poucos espaços para o desenvolvimento de atividades esportivas e culturais. Utiliza para tais: a quadra da escola, o pátio coberto da escola para festas comemorativas, o pátio da igreja católica e o espaço físico do Centro Comunitário, que necessita de uma reforma estrutural; utiliza-se também da quadra do bairro Terra Nova.

Segundo o depoimento da diretora da Escola Elza Luíza Esteves, Francisca Maria, a maioria dessas crianças e jovens alunos apresenta algum grau de dificuldade na aprendizagem e, principalmente dificuldades socioafetivas, fruto de carências e abandonos sociais e familiares. A diretora ainda diz, na entrevista, que foi implantado na escola um programa do Governo Federal, denominado Segundo Tempo, com o objetivo de levar para a escola essas crianças em um contra turno, mas que ainda não caracteriza uma escola de tempo

integral. Segundo ela, nesse sentido o Programa Segundo Tempo, implantado na escola, vem preencher esse vazio, essa lacuna construída ao longo da existência dessas crianças e jovens. Tirar essas crianças e jovens das zonas de risco, da marginalidade, é acreditar que é possível o exercício pleno da cidadania, expressão usada pela diretora da escola.

Após a criação do Estatuto das Cidades, há garantias de permanência nas terras ocupadas. Trata-se de uma vitória constitucional dos movimentos populares urbanos. E, de acordo com Rodrigues (2004), esse debate está em pauta desde a preparação da Emenda Popular para a Reforma Urbana, para o Congresso Constituinte em 1988.

### **3.5 BELA VISTA : BAIRRO 107**

O bairro Bela Vista está localizado entre as Avenidas Juliano Costa Marques, Oatomo Canavarro e Gonçalo Antunes de Barros (antiga Jurumirim).

Dentre os bairros estudados, o Bela Vista é o que apresenta as maiores desigualdades sociais, em relação aos outros possui os mais altos índices de pessoas não alfabetizadas. Outro fator que chama muito a atenção é a renda familiar, que está em torno de 2,81 salários mínimos. Este bairro foi um loteamento popular urbano regularizado pelo programa Terra da Gente (Protege) – Loteamento Bela Vista 1.240 lotes (unidades), ano de regularização 1979.

Na Figura 13 nota-se um grande contraste entre as diferentes classes sociais dos bairros, que se pode traduzir em desigualdade socioespacial.

**Figura 13:** Vista parcial do bairro Bela Vista



**Figura 13:** Vista parcial do bairro Bela Vista  
Fonte: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

O bairro Bela Vista conta com uma escola municipal, Escola Madre Marta Cerutti, e uma estadual, a Escola Bela Vista. No seu entorno há mais quatro escolas municipais: Escola 8 de Abril (bairro São Roque), Escola Professora Guilhermina de Figueiredo (bairro Carumbé), Escola José Luiz Borges Garcia (bairro Castelo Branco), Escola Augusto Mário Vieira (bairro Pedregal) . Essa quantidade de escolas não é garantia de educação de qualidade. Esses alunos possuem baixo nível de aprendizagem, em função da instabilidade familiar (famílias desestruturadas) e busca por emprego, pois normalmente são pessoas carentes e que necessitam dos programas de ajuda do Governo Federal, como a Bolsa Família e outros.

O bairro Bela Vista vem passando por transformações urbanas, onde se verifica a duplicação da Avenida Vereador Juliano Costa Marques e a construção de uma unidade escolar (Escola Bela Vista), pois o prédio antigo é de propriedade da Maçonaria. Além disso, pelo Plano Diretor da Prefeitura Municipal de Cuiabá, o Córrego Barbado, que atravessa o bairro, será canalizado e sobre ele será construída uma avenida estrutural. O objetivo segundo o representante do IPDU é a ampliação da malha viária, partindo para uma concepção de rede integrada, que possibilite uma multiplicidade de destinos na cidade, ligando diversos bairros da capital da região Leste, facilitando desta maneira a locomoção de uma região a outra na cidade.

## 4 A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO ENTORNO DO PANTANAL SHOPPING

### 4.1 O PANTANAL SHOPPING

A Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT estabelece critérios bem diferentes quanto à posição e estrutura dos terrenos. De modo geral, os terrenos seguem discriminados nas formas abaixo, conforme Planta de Valores Genéricos (CUIABÁ, 2011), que não são os mesmos valores do mercado - os terrenos seguem os seguintes valores venais e, além disso, para cada situação a Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT estabelece um índice que varia entre 0,60 e 1,0, conforme as características do terreno, como: uma ou duas frentes, vila, sem esquina, com duas testadas, de esquina, com duas ou mais esquinas, três ou mais testadas, normal, alagado parcialmente, inundável, rochoso, aclave/declive moderado, aclave/declive acentuado, desnível alto, desnível baixo.

Para calcular o valor venal dos terrenos a Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT utiliza uma fórmula (ver Apêndice, item 1), de acordo com a Planta de Valores Genéricos (CUIABÁ, 2011, p. 8):

O valor venal é o valor de referência de imóveis (casas e terrenos) utilizado pela prefeitura para a taxação de tributos, como o IPTU. Na hora da compra e venda é menor do que o valor de mercado. Desta maneira, o valor venal foi usado para evidenciar a discrepância entre os valores utilizados pela prefeitura e os valores de mercado, fato presente na área de estudo.

Para os imóveis edificados a Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT também possui critérios bem distintos.

Para cada tipo de imóvel a Prefeitura classifica de acordo com o tamanho da área; se é ótimo/novo; bom; regular e ruim. De acordo com a Planta de Valores Genéricos (CUIABÁ, 2011, p. 15), segue a seguinte classificação:

- a) **Ótimo/Novo:** Edificação nova, com menos de cinco anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura, necessitando eventualmente de pequenos reparos superficiais e uma demão de pintura para recompor a sua aparência.
- b) **Bom:** Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial, normalmente com idade entre cinco e dez anos, cujo estado geral possa ser



recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras e trincas superficiais, pintura externa e interna e revisão do sistema elétrico e hidráulico.

c) **Regular**: Edificação com reforma geral e substancial, normalmente com idade entre dez e vinte anos, cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

d) **Ruim**: Edificação normalmente com idade superior a vinte anos, cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos dos pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessário. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

De acordo com a Planta de Valores Genéricos (CUIABÁ, 2011, p. 15), pode-se observar que o item Ótimo/Novo se refere aos imóveis novos, com menos de cinco anos de edificação. Os imóveis de tipo Bom se referem às edificações seminovas, com idade entre cinco e dez anos de construções e que seu estado geral possa ser recuperado com pequenas reformas. Já o item Regular, são edificações com idade entre dez e vinte anos de construção. Neste processo a edificação necessita de reparos gerais mais substanciais, que inclusive possam rever sua estrutura. O item Ruim são edificações superiores há vinte anos. Neste caso, seu estado geral é mais precário, necessitando de reparos mais eficientes e com maior precisão. Isso pode significar que até a própria estrutura deverá ser restaurada, mediante a substituição de peças aparentes, com substituição de pisos, pinturas, forros, paredes, fiação elétrica e tubulações de água.

Para os cálculos das edificações a Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT utiliza a fórmula matemática constante da Planta de Valores Genéricos (CUIABÁ, 2011, p. 13) - ver Apêndice, item 2.

De acordo com os valores genéricos há uma fórmula para se calcular as edificações, que inclui: o valor venal da edificação, a área edificada, o valor por metro quadrado, o fator de localização, bem como o fator de obsolescência e o fator de depreciação, como pode ser observado no item 2 do Apêndice.

A Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT estabelece outros critérios quanto às construções, se são horizontais e/ou verticais, como:



- **Construções horizontais residenciais:** a Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT estabelece os seguintes critérios, como: Padrão A – Luxo; Padrão B – Fino; Padrão C – Alto; Padrão D – Normal; Padrão E – Baixo; Padrão F – Popular; e Padrão G – Modesto.
- **Construções verticais residenciais:** a Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT estabelece os seguintes critérios, como: Padrão A – Luxo; Padrão B – Fino; Padrão C – Alto; Padrão D – Normal; Padrão E – Baixo; e Padrão F – Popular.

A Prefeitura Municipal de Cuiabá utiliza critérios distintos sobre as construções: nas residenciais horizontais utiliza os seguintes critérios: edificação térrea ou com pavimentos, em terreno de amplas dimensões, de acordo com o projeto arquitetônico exclusivo, amplo e bem planejado, como nos detalhes personalizados dos ambientes e dos acabamentos; geralmente prevendo sala para quatro ambientes ou mais, lavabo para hóspedes, e demais dependências completas, inclusive para empregada, garagem para quatro ou mais veículos; áreas livres atendendo o projeto paisagístico especial, área de lazer, piscina e fachadas com acabamentos arquitetônicos especiais; essas características são para o padrão A – fino.

Em relação ao Padrão B – Fino, o critério é outro, como o que se segue: edificação térrea ou com dois pavimentos, em terreno de amplas dimensões, isolados, com projeto arquitetônico exclusivo, integrando os ambientes amplos e bem planejados com detalhes personalizados com bons materiais no acabamento; normalmente prevendo salas para quatro ambientes, quarto para hóspedes e demais dependências, garagem para quatro veículos; área livre e bem planejada com projetos paisagísticos especiais, normalmente contendo área de lazer completa, A característica principal é a natureza excepcionalmente nobre e diferenciada dos materiais e dos acabamentos empregados.

O Padrão C – Alto apresenta as seguintes características: edificação isolada, podendo ser térrea ou com mais pavimentos, construída atendendo o projeto arquitetônico, planejado no tocante à disposição interna do ambiente com detalhes personalizados nas fachadas; composta de sala para dois ambientes ou mais, três dormitórios ou mais uma suíte, lavabo, copa cozinha, garagem para dois veículos, cobertura em lajes ou telha. É caracterizado pela utilização de materiais construtivos e de boa qualidade.

O Padrão D – Normal apresenta as seguintes características: edificação térrea ou assobradada, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, com preocupações com o projeto arquitetônico principalmente com o revestimento interno; é composta por três quartos podendo ter uma suíte demais dependências, abrigo para empregada e garagem para um ou

mais veículos; áreas externas com piso cimentado, pintura sobre reboco. É caracterizado pela utilização de materiais construtivos convencionais.

O padrão E – Baixo apresenta as seguintes características: edificação térrea ou assobradada, podendo ser geminada, em ambos os lados, com projeto arquitetônico simples, com sala um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, e cobertura simples para um veículo; normalmente é coberta por lajes pré-moldadas ou por telhas de cerâmica. Sua principal característica é utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos simples.

O Padrão F – Popular apresenta as seguintes características: construída sem preocupação com o projeto arquitetônico; normalmente composta por dois ou mais cômodos: cozinha banheiro sala e quarto, normalmente são térreas, erguidas em estruturas simples com tijolos de barro, podendo ser revestida ou não, a cobertura pode ser em lajes ou com telhas simples, ou ainda com fibrocimento (telha de amianto), em alguns casos pode ser encontrado forro de madeira. Sua principal característica é a utilização de materiais construtivos básicos e o emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos.

O Padrão G – Modesto apresenta as seguintes características: construídas sem preocupação com o projeto, não utilizam mão de obra qualificada ou acompanhamento profissional habilitado; normalmente está associado à autoconstrução; o pé direito está aquém dos usuais. Essas construções podem aparecer em desaprumo, com desníveis, falta de arremate. São térreas, com cobertura de telhas de fibrocimento onduladas (telha de amianto), não é forrado, o piso é de cimento rústico ou de terra batida. Sua principal característica são acabamentos indispensáveis, como: paredes, sem revestimentos internos; instalações elétricas e hidráulicas incompletas; piso de cimento ou cacos de cerâmica ou, ainda, terra batida.

Nas construções verticais residenciais os critérios são estabelecidos de formas distintas. Em relação ao Padrão A – Luxo apresenta as seguintes características: edifício com linha de arquitetura exclusiva e estilo diferenciado, seguindo o projeto arquitetônico, com áreas privativas e sociais amplas e bem planejadas, com características nobres, com altos investimentos em acabamentos; com elevadores sociais e de serviços, saguão social amplo com pé direito elevado, com decoração esmerada, com sistema de vigilância vinte e quatro horas e sistema de TV. Possui ainda projeto paisagístico com área de lazer completa, fachada com tratamento arquitetônico, normalmente com massa texturizada, granito ou material equivalente. Normalmente um por andar, podendo ser duplex ou triplex. É caracterizado pela circulação diferenciada nas áreas sociais e de serviço; com salas para diversos ambientes; com quatro suítes e closet, com uma suíte master e demais áreas de dependências. É caracterizado pela excepcionalidade nobre em acabamentos empregados, quase sempre personalizados.

O Padrão B – Fino apresenta as seguintes características: edifício com linhas arquitetônicas esmeradas, composto por um ou dois apartamentos por andar, podendo ser duplex; elevadores de primeira linha, com circulação independente; com hall social amplo, decoração esmerada com pé direito elevado, com sistema de segurança especial; área de lazer completa com sistema paisagístico especial; as fachadas quase sempre são texturizadas, com granito ou matéria equivalente. A unidade possui quatro ou mais dormitórios, com duas suítes, sala para três ambientes ou mais, dependência de empregada, ampla área de serviço, pelo menos três vagas para veículos. Sua principal característica é o acabamento especial, tanto na área privativa quanto de uso comum.

Nas construções verticais com Padrão C – Alto se apresentam as seguintes características: edifício que atende o projeto arquitetônico, com planejamento estético das fachadas; dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), com circulação independente; hall social relativamente pequeno, decorado de bom padrão; planejamento paisagístico e com área de lazer completa; podendo ter massa texturizada ou cerâmica ou, ainda, granito; sala para dois ambientes, três dormitórios, uma suíte, cozinha, dois banheiros, dependência de empregada, duas ou mais vagas na garagem. Sua principal característica é a utilização de materiais construtivos de alto padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas quanto nas de uso comum.

Já nas construções verticais com Padrão D – Normal aparecem as seguintes características: edifício com quatro pavimentos por andar, com preocupação na forma arquitetônica, com elevadores de padrão médio (social e serviço). O acesso de circulação é feito pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio, podendo ter salão de festas, quadras, piscinas, guarita com segurança vinte e quatro horas. A fachada pode apresentar pastilhas ou equivalente. Apresenta sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço, dois ou três dormitórios e banheiro privativo e uma vaga na garagem. Sua principal característica é a utilização de material construtivo em escala comercial tanto na área privativa de uso comum.

Nas construções verticais de Padrão E – Baixo aparecem as seguintes características: edificação com três ou mais pavimentos, com elevador, satisfazendo o projeto arquitetônico simples. Apresenta hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamento simples, sem portaria. Pode haver estacionamento com vagas de uso comum, pode apresentar um pequeno salão comercial. A fachada não apresenta tratamentos especiais, podendo ter aplicação de pastilha, cerâmica ou equivalente. A edificação é constituída de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada, não há

dependência de empregada. Sua principal característica é o uso de acabamentos econômicos, com boa qualidade.

Nas construções verticais de Padrão F – Popular aparecem as seguintes características: edificação com três ou quatro quartos, sem elevador, sem preocupação com o projeto arquitetônico. Apresenta hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas, com acabamento simples, sem portaria e sem espaço para estacionamento. Pode apresentar pequeno salão para festas, oficinas ou lojas. A fachada não apresenta tratamentos especiais. A edificação é constituída por sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço, sem dependência de empregada. Sua principal característica é a utilização de materiais construtivos essenciais e pouco emprego no acabamento. Como pode ser observado, alguns dos critérios são utilizados tanto para as construções horizontais como para as verticais.

Em casos de distorções nos cálculos dos valores dos imóveis pela Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, ela própria estabelece uma comissão de 05 (cinco) profissionais para proceder novos cálculos, conforme estabelecido pela Planta de Valores Genéricos (CUIABÁ, 2011, p. 16):

Em havendo distorções significativas no valor venal do imóvel apresentado pela Prefeitura em relação ao praticado no mercado imobiliário, e constatado que o enquadramento do mesmo está de acordo com os valores apresentados nesta Lei, uma Comissão nomeada por portaria do Diretor de Administração Tributária fará estudos específicos do imóvel objetivando corrigir a distorção. A Comissão será composta por 05 (cinco) pessoas, sendo 01 (um) representante da Gerência de Cadastro, 02 (dois) representante do segmento imobiliário, 01 (um) representante da Coordenadoria de IPTU e 01 (um) representante da Coordenadoria de ITBI. Considera-se como segmento imobiliário: CRECI, SINDUSCON, IBAPE, SECOVI e CREA.

De acordo com as informações da construtora São Benedito, os imóveis que estão em fase de construção seguem os seguintes preços na planta (Quadro 03). Esses valores sofrem alterações de acordo com o andamento da obra. Quanto mais alto o andar, maior o preço do imóvel. Outro fator importante é a localização em relação à insolação. Imóveis de frente para o sol da manhã possuem preço com acréscimo.

**Quadro 03:** Empreendimento “Portal do Bosque” – Condições de pagamento

<b>EMPREENDIMENTOS – Portal do Bosque Jardim Aclimação – Avenida F</b>					
<b>São Benedito</b>	<b>16° ao 18° Andar (118,27 m<sup>2</sup>)</b>				
	Entrada	36 Mensais	4 Semestrais	Chaves	Valor R\$
	49.640,00	2.980,00	14.890,00	294.820,00	511.300,00
	<b>11° ao 15° Andar</b>				
	Entrada	36 Mensais	4 Semestrais	Chaves	Valor R\$
	48.210,00	2.890,00	14.460,00	286.475,00	496.565,00
	<b>6° ao 10° Andar</b>				
	Entrada	36 Mensais	4 Semestrais	Chaves	Valor R\$
	46.885,00	2.810,00	14.065,00	278.606,00	482.920,00
	<b>3° ao 5° Andar</b>				
	Entrada	36 Mensais	4 Semestrais	Chaves	Valor R\$
	45.670,00	2.740,00	13.700,00	271.295,00	470.405,00
	<b>1° ao 2° Andar</b>				
	Entrada	36 Mensais	4 Semestrais	Chaves	Valor R\$
	44.350,00	2.660,00	13.305,00	263.475,00	456.805,00

Fonte: Construtora São Benedito (2011).  
Org.: OLIVEIRA, Marcia Borges (2011).

**Características do Empreendimento “Portal do Bosque”:**

- Terreno: 3.383,81 m<sup>2</sup> - 04 apartamentos por andar;
- Com 18 pavimentos, tipo 03 pavimentos de garagem;
- 03 elevadores, fitness, quadra poliesportiva;
- Quadra gramada, squash, salão de jogos;
- Brinquedoteca, play grounds, bicicletário;
- Piscina com raia, piscina infantil, sauna;
- 02 churrasqueiras, espaço gourmet, salão de festas;
- Grupo gerador para elevadores e área comum;
- Portões eletrônicos.

### **Características dos apartamentos – 118,27 m<sup>2</sup>**

- 03 suítes;
- Sala de estar e jantar, sacada com churrasqueira, lavabo;
- Cozinha, banheiro social, área de serviço, previsão para ar condicionado Split;
- Piso em porcelanato 60 x 60;
- 03 vagas na garagem.

Obs.: Área privativa do apartamento: 118,27 m<sup>2</sup>. Entrega em março de 2014.

Esses dados são importantes para a pesquisa, pois mostram as características do empreendimento de cada bairro, juntamente com os apartamentos, sendo: total de suítes, área de lazer e outros itens a fim poder compará-los com os demais empreendimentos.

Outro empreendimento em construção, com características semelhantes, índice de valorização imobiliária. Neste caso, o metro quadrado se apresenta com valor de R\$ 4.465,14. Porém, com o andamento das obras, esse preço aumentou. De acordo com as construtoras, os imóveis se valorizam também com a progressão das obras, possibilitando maior rentabilidade às construtoras. Dessa maneira a empresa possui mais uma forma de acumular seu capital.

**Quadro 04:** Empreendimento “Parque Residencial Pantanal II” – Condições de pagamento

<b>EMPREENDIMENTO – Parque Residencial Pantanal II</b>						
Avenida Vereador Juliano Costa Marques						
<b>21° ao 25° - Andar (140,67 m<sup>2</sup>)</b>						
<b>São Benedito</b>	Entrada	30 mensais	4 semestrais	Chaves	Valor total	
	59.535,00	2.975,00	14.880,00	416.815,00	625.120,00	
	<b>16° ao 20° - Andar</b>					
	Entrada	30 mensais	4 semestrais	Chaves	Valor total	
	57.910,00	2.895,00	14.480,00	405.375,00	608.055,00	
	<b>11° ao 15° - Andar</b>					
	Entrada	30 mensais	4 semestrais	Chaves	Valor total	
	56.950,00	2.850,00	14.240,00	398.565,00	597.975,00	
	<b>6° ao 10° - Anar</b>					
	Entrada	30 mensais	4 semestrais	Chaves	Valor total	
	55.500,00	2.775,00	13.875,00	388.500,00	571.315,00	
	<b>3° ao 5° - Andar</b>					
	Entrada	30 mensais	4 semestrais	Chaves	Valor total	
	54.410,00	2.720,00	13.600,00	380.905,00	571.315,00	
	<b>1° ao 2° - Andar</b>					
	Entrada	30 mensais	4 semestrais	Chaves	Valor total	
53.250,00	2.660,00	13.310,00	372.845,00	559.135,00		

Fonte: Construtora São Benedito (2011).

Org.: OLIVEIRA, Marcia Borges (2011).

Obs.: <sup>(1)</sup> O valor das chaves é à vista ou com financiamento bancário (caso seja financiamento bancário, deverá ser financiado o saldo devedor total). <sup>(2)</sup> Tabela emitida em 15.09.2011, sujeito a alteração.

**Características do Empreendimento – Parque Residencial Pantanal II**

- Com 25 pavimentos, tipo 02 pavimentos de garagens;
- 03 elevadores, fitness, quadra poliesportiva, portões eletrônicos;
- 02 quadras squash, salão para jogos, brinquedoteca, play grounds;
- Piscina com raia olímpica; piscina infantil, sauna, academia;
- Espaço mulher, lan house;
- 02 churrasqueiras, espaço gourmet, salão de festas;
- Grupo gerador para elevadores e área comum;

### Características dos apartamentos – 140,67 m<sup>2</sup>

- 03 suítes;
- Sala de estar e jantar, sacada com churrasqueira;
- Cozinha, lavabo, banheiro social, área de serviço;
- 03 vagas na garagem;

Obs.: Área privativa do apartamento: 140,67 m<sup>2</sup>. Entrega em maio de 2014.

A seguir, outro quadro que pode demonstrar o exemplo das condições de pagamento:

**Quadro 05** – Empreendimento “Parque residencial Pantanal II” – Condições de pagamento

<b>Empreendimento – Salar do Bosque</b>					
<b>Jaardim Aclimação</b>					
<b>São Benedito</b>	<b>16° ao 20° - Andar (93,55 m<sup>2</sup>)</b>				
	Entrada	36 Mensais	4 Semestrais	Chaves	Valor R\$
	40.315,00	2.420,00	112.085,00	239.430,00	415.245,00
	<b>11° ao 15° - Andar</b>				
	Entrada	36 Mensais	4 Semestrais	Chaves	Valor R\$
	39.300,00	2.360,00	11.790,00	233.380,00	404.800,00
	<b>6° ao 10° Andar</b>				
	Entrada	36 Mensais	4 Semestrais	Chaves	Valor R\$
	38.155,00	2.290,00	11.445,00	226.625,00	393.000,00
	<b>3° ao 5° - Andar</b>				
	Entrada	36 Mensais	4 Semestrais	Chaves	Valor R\$
	37.135,00	2.230,00	11.140,00	220.500,00	382.475,00
	<b>1° ao 2° - Andar</b>				
	Entrada	36 Mensais	4 Semestrais	Chaves	Valor R\$
	36.120,00	2.170,00	10.835,00	214.480,00	372.060,00
	Fonte: Construtora São Benedito (2011).				
Org.: Oliveira, Marcia Borges (2011).					

### Características do Empreendimento – Solar do Bosque:

- Terreno: 3.406,80 m<sup>2</sup> - 04 apartamentos por andar;
- Com 20 pavimentos, tipo 03 pavimentos de garagem;
- 03 elevadores, fitness, quadra poliesportiva;



- Squash, salão para jogos, brinquedoteca, play grounds;
- Bicicletário, piscina com raia; piscina infantil, sauna;
- 02 churrasqueiras, espaço gourmet, salão de festas;
- Grupo gerador para elevadores e área comum;
- Portões
- Com 20 pavimentos, tipo 03 pavimentos de garagem;
- 03 elevadores, fitness, quadra poliesportiva;
- Squash, salão para jogos, brinquedoteca, play grounds;
- Bicicletário, piscina com raia; piscina infantil, sauna;
- 02 churrasqueiras, espaço gourmet, salão de festas;
- Grupo gerador para elevadores e área comum;
- Portões eletrônicos.

#### **Características dos apartamentos – 93,55 m<sup>2</sup>**

- 03 dormitórios, sendo 01 suíte;
- Sala de estar e jantar, sacada com churrasqueira;
- Cozinha, banheiro social, área de serviço, previsão para ar condicionado Split;
- 02 vagas na garagem.

Obs.: Área privativa do apartamento: 93,55 m<sup>2</sup>. Entrega em maio de 2014.

Neste exemplo os imóveis possuem 93,55 m<sup>2</sup> de área por unidade. Neste caso, o m<sup>2</sup> dos imóveis mais elevados, ou seja, nos últimos pavimentos, custa em torno de R\$ 4.438,74. Mesmo assim, segundo a Construtora São Benedito, com o desenvolvimento das obras esses valores sofreram aumentos.

Como comparação de preço com as construtoras, observa-se que o valor estipulado pela prefeitura é muito inferior, conforme mostrado na Tabela 02, pois, se comparado em média o tamanho do imóvel pelo valor do metro quadrado, o valor estabelecido pelo SINDUSCOM-MT é inferior ao estabelecido pelas construtoras.

De acordo com as características dos empreendimentos do Portal do Bosque, Parque Residencial Pantanal II e Solar do Bosque, conforme Quadro 06, nota-se que ambos possuem tamanhos similares de terreno, exceto os dados do Parque Residencial Pantanal II, do qual não se obteve essas informações. A maior diferença entre ambos foi encontrada no total de pavimentos, sendo: o Parque Residencial Pantanal II com o maior número, possuindo

25; o Solar do Bosque, 20; e o Portal do Bosque, 18. Nas características, como lazer, ambos oferecem as mesmas atividades.

**Tabela 02:** Empreendimentos em Produção e Lançamentos em Cuiabá / MT

<b>APARTAMENTOS</b>	<b>EMPREENDIMIENTOS</b>	<b>UNIDADES</b>	<b>TOTAL EM M<sup>2</sup></b>	<b>MÉDIA EM R\$ POR M<sup>2</sup></b>
Até 55 m <sup>2</sup>	17	1.689	79.688,03	2.268,46
De 55 m <sup>2</sup> a 70 m <sup>2</sup>	21	3.205	209.005,90	2.481,06
De 70 m <sup>2</sup> a 90 m <sup>2</sup>	12	1.040	79.434,36	2.693,38
De 90 m <sup>2</sup> a 110 m <sup>2</sup>	11	1.564	156.845,92	2.974,78
De 110 m <sup>2</sup> a 135 m <sup>2</sup>	10	948	118.011,08	3.008,11
De 135 m <sup>2</sup> a 160 m <sup>2</sup>	3	344	50.432,00	3.154,75
De 160 m <sup>2</sup> a 200 m <sup>2</sup>	5	188	34.306,00	3.464,74
De 200 m <sup>2</sup> Acima	4	144	31.514,00	3.601,00
<b>TOTAL</b>		<b>9.122</b>	<b>759.237,29</b>	

Fonte: SINDUSCON – MT (2011).

Org.: OLIVEIRA, Marcia Borges (2011).

**Tabela 06:** Empreendimentos em Produção e Lançamentos em Cuiabá / MT

<b>Característica do Empreendimento</b>	<b>Portal do Bosque</b>	<b>Parque Residencial Pantanal II</b>	<b>Solar do Bosque</b>
<b>Terreno</b>	3.383,81 m <sup>2</sup>	-	3.406,80 m <sup>2</sup>
<b>Apartamento por Andar</b>	04	-	04
<b>Pavimentos</b>	18	25	20
<b>Pavimento de garagem</b>	03	02	03
<b>Elevadores</b>	03	03	03
<b>Lazer</b>	Fitness, quadra poliesportiva, squash, salão de jogos, brinquedoteca, play grounds, bicicletário, piscina com raia, sauna, churrasqueira, salão de festa.	Fitness, quadra poliesportiva, 02 quartos, squash, salão para jogos, brinquedoteca, , play grounds, piscina com raia olímpica, Piscina infantil, sauna, academia, espaço mulher, lan house	Fitness, quadra poliesportiva, squash, salão para jogos, brinquedoteca, piscina com raia, piscina infantil, praia, sauna.
<b>Churrasqueira</b>	02 churrasqueira, espaço gourmet, salão de festa.	Espaço gourmet, salão de festa	02 churrasqueira, espaço gourmet, salão de festa
<b>Acessibilidade</b>	Gerador para elevador, Portão eletrônico.	Gerador para elevador e área comum, portão eletrônico	Gerador para elevador e área comum, portão eletrônico
Fonte: Construtora São Benedito (2011). Org.: OLIVEIRA, Marcia Borges			

De acordo com as características dos apartamentos (Quadro 07), o maior é o Parque Residencial Pantanal II, com 140,67 m<sup>2</sup>; em segundo lugar fica o Portal do Bosque, com 118,27 m<sup>2</sup>; e por último, o Solar do Bosque, com apenas 93,55 m<sup>2</sup> - este também possui apenas uma suíte, enquanto os outros possuem três suítes.

#### Quadro 07: Características dos Apartamentos

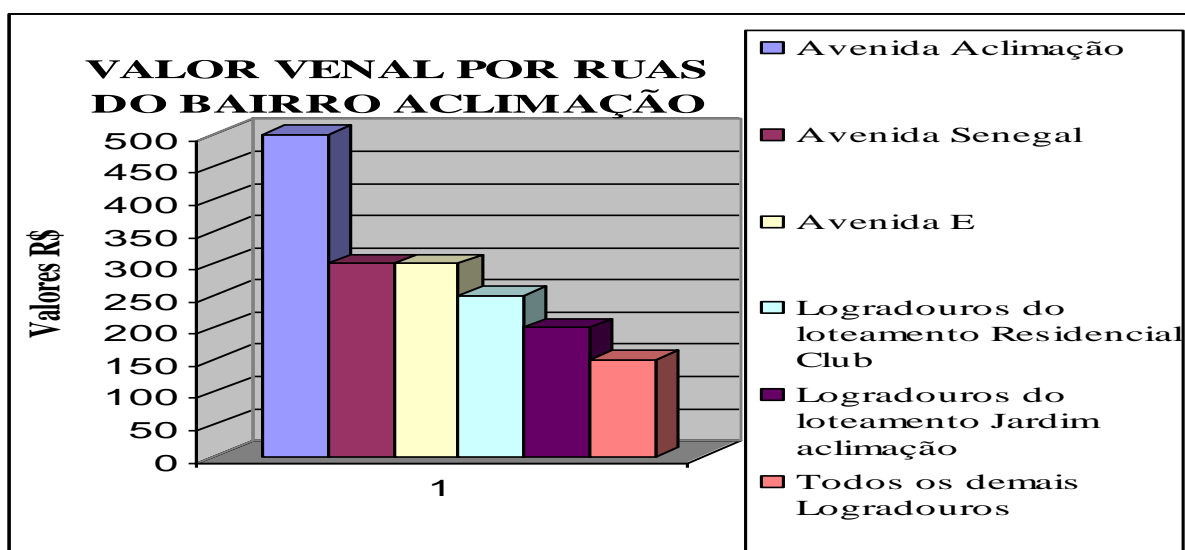
Características dos apartamentos	Portal do Bosque	Parque Residencial Pantanal II	Solar do Bosque
Suítes	03	03	01
M <sup>2</sup>	118,27 m <sup>2</sup>	140,67 m <sup>2</sup>	93,55 m <sup>2</sup>
Peças	Sala de estar e jantar, sacada com churrasqueira, lavabo; cozinha, banheiro social, área de serviço.	Sala de estar e jantar, sacada com churrasqueira; cozinha, lavabo, banheiro social, área de serviço.	Sala de estar e jantar, sacada com churrasqueira; cozinha, banheiro social, área de serviço.
Previsão para ar condicionado Split	SIM	-	SIM
Piso	Porcelanato 60 x 60 cm	-	-
Vagas na Garagem	03	03	02

Fonte: Construtora São Benedito (2011).  
Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011)

#### 4.2 JARDIM ACLIMAÇÃO: BAIRRO 110

De acordo com os valores fornecidos pela Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, através da Secretaria Municipal de Fazenda (SMF), os valores venais são estabelecidos também de acordo com o padrão de ruas. Sendo assim, o Jardim Aclimação segue os seguintes valores venais, conforme Tabela 03 e Gráfico 04, a seguir. As ruas que possuem maior infraestrutura se apresentam com valor venal mais elevado, e são considerados itens de melhorias públicas: rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, guias e sarjetas, rede telefônica, coleta de lixo e conservação de logradouro - cada item de infraestrutura recebe um índice de valoração. Para cada fator de melhorias se aplica um índice de valoração que corresponde de 0,60 a 1,0.

**Gráfico 04:** \*Valor Venal por ruas do Bairro Jardim Aclimação



\* Valores para taxação da Prefeitura.

Fonte: SFM/MT (2011).

De acordo com a área de estudo, que corresponde aos seguintes bairros: Jardim Aclimação, Bosque da Saúde, Terra Nova, Canjica e Bela Vista, pode-se notar que, segundo a Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, os valores venais por ruas estão assim discriminados: o

cálculo do valor venal está condicionado ao padrão de ruas, às infraestruturas e à localização; com isso, as moradias que possuem localização de certa forma privilegiada tem maior valor venal. Para isso a Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT utiliza a seguinte fórmula matemática, conforme, Planta de Valores Genéricos (CUIABÁ, 2011, p. 12):

maior valor venal. Para isso a Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT utiliza a seguinte fórmula matemática, conforme, Planta de Valores Genéricos (CUIABÁ, 2011, p. 12):

Aplicação do Fator de Melhorias Públicas se fará usando a seguinte fórmula:

$$F_{mp} = \frac{1}{(1 + Id)} \text{ onde:}$$

**Fmp** = Fator de melhorias públicas

**Id** = Índice de decréscimo relacionado aos melhoramentos "inexistentes"

Não existindo duas ou mais melhorias, o índice de decréscimo é igual ao somatório dos índices dos melhoramentos "inexistentes" (para aplicação da fórmula).

**Tabela 03:** Valor venal por ruas, Moradias: Jardim Aclimação

<b>Valor venal por ruas – Moradias</b>	<b>Valor (R\$) m<sup>2</sup></b>
<b>Avenida Aclimação</b> (em toda sua extensão)	500,00
<b>Avenida Senegal</b> (no trecho entre Avenida Aclimação e Avenida Etiópia)	300,00
<b>Avenida E</b> (no trecho entre Avenida Aclimação até o seu final)	300,00
<b>Logradouros do loteamento Residencial Club</b> (Av. Historiador Rubens de Mendonça (exclusive), Av. Argélia (antiga Avenida C) (inclusive), Av. Senegal (antiga Avenida F) (inclusive) e Av. Projetada “E-3” (inclusive))	250,00
<b>Logradouros do loteamento Jardim Aclimação</b> ((exclusive), Av. Senegal (antiga Avenida F) (inclusive) e Av. Etiópia (antiga Avenida F-2), exceto os logradouros já classificados anteriormente)	200,00
<b>Todos os demais Logradouros do Bairro não classificados anteriormente</b>	150,00

Fonte: SFM/MT (2011).

Org.: OLIVEIRA, Marcia Borges (2011).

Conforme a Planta de Valores Genéricos (CUIABÁ, 2011, p. 12), às melhorias públicas se aplica a fórmula para calcular onde se pretende chegar à tributação. Leva-se em consideração: a rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, guias e sarjetas, rede telefônica, coleta de lixo e conservação do logradouro. Desta forma o Valor Venal é um valor de referência para a Prefeitura calcular tributos, como: IPTU (o principal deles), ITBI e outros. Não é valor de venda, nesta pesquisa o que pretende mostrar é a valorização imobiliária da área de estudo, onde o valor considerado pela prefeitura é muito inferior ao valor praticado pelo mercado.

A Avenida Aclimação possui maior infraestrutura, está em uma localização privilegiada e as residências são classificadas de acordo com os critérios demonstrados anteriormente, como sendo, por isso, construções horizontais residenciais e construções verticais residenciais, normalmente com Padrões A e B (luxo e fino). A Avenida Senegal e a Avenida E possuem classificação como sendo padrão C (alto). Já os demais logradouros também recebem as mesmas classificações, como sendo Padrão C (alto).

### 4.3 BAIRRO 019: BOSQUE DA SAÚDE

O bairro Bosque da Saúde é uma área residencial e, no momento atual, o crescimento vertical já é significativo, onde se nota vários prédios acima de 15 pavimentos. Mas ainda é significativa a quantidade de residências horizontais. De acordo com os dados da Prefeitura Municipal de Cuiabá, esse bairro se apresenta nas ruas principais, como na Avenida Aclimação, classificado como sendo Padrão A e B (luxo e fino), conforme evidencia o valor venal do referido imóvel. Neste trecho da avenida o valor cobrado do valor venal é de R\$ 500,00, conforme a Tabela 04. Já as demais ruas, por se tratar de pessoas com renda menos favorável, o valor venal das moradias cai um pouco, chegando a R\$ 150,00 e até a R\$ 100,00, conforme Tabela 04, a seguir.

**Tabela 04:** \*Valor venal por ruas do bairro Bosque da Saúde

Valor venal por ruas	Valor (R\$) m <sup>2</sup>
<b>Avenida Aclimação</b> (em toda sua extensão)	500,00
<b>Avenida Gonçalo Antunes de Barros</b> (trecho entre a Av. Miguel Sutil e Av. Aclimação)	150,00
<b>Todos os logradouros incluídos no seguinte perímetro</b> (Av. Historiador Rubens de Mendonça (exclusive), Av. Aclimação (exclusive), Rua da Pérola (inclusive) e Av. Miguel Sutil (exclusive))	150,00
<b>Todos os logradouros incluídos no seguinte perímetro</b> (Av. Miguel Sutil (exclusive), Rua das Pérola (exclusive), Av. Aclimação (exclusive) e Av. Gonçalo Antunes de Barros (exclusive))	150,00
<b>Todos os logradouros incluídos no seguinte perímetro</b> (Av. Gonçalo Antunes de Barros (exclusive), Av. Prof <sup>a</sup> Edna Maria Albuquerque Affi (exclusive), Av. Governador Dante Martins de Oliveira (exclusive), Rua 07 de Janeiro (exclusive))	120,00
<b>Todos os demais Logradouros do Bairro não classificados anteriormente</b>	100,00

\* Valores para taxaçaõ da Prefeitura.

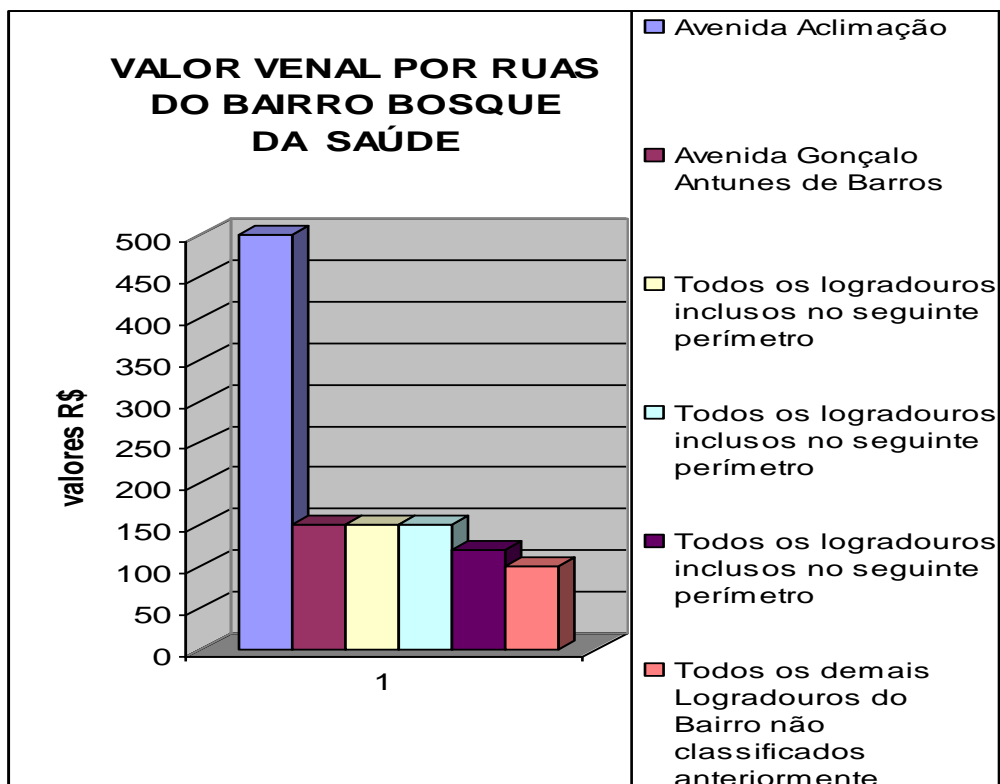
Fonte: SFM/MT (2011).

Org.: OLIVEIRA, Marcia Borges (2011).

Um dos fatores que mais implica na cobrança dos valores venais está ligado à infraestrutura proporcionada pela Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, como: coleta de lixo,

asfaltamento, energia elétrica, água tratada, esgoto, iluminação pública, e o padrão das moradias.

**Gráfico 05:** \*Valor Venal do bairro Bosque da Saúde



\* Valores para taxação da Prefeitura.

Fonte: SMF/MT (2011).

Org.: OLIVEIRA, Marcia Borges (2011).

A localização estratégica e privilegiada, os padrões de moradias e a infraestrutura do bairro Bosque da Saúde implicam em maior valor venal. As moradias não possuem o mesmo valor venal. No bairro Bosque da Saúde encontram-se residências com valor venal bem elevado, como é o caso da Avenida Aclimação, e outras residências com valor venal menor, como é o caso da Avenida Gonçalo Antunes de Barros. O Gráfico 05 demonstra essa situação, uma vez que as moradias na Avenida Gonçalo Antunes de Barros apresentam padrões de moradias bem inferiores aos da Avenida Aclimação.



#### **4.4 BAIRRO 112: TERRA NOVA**

O bairro Terra Nova é formado exclusivamente de prédios verticais, divididos por condomínios que têm blocos com torres com sete andares e unidades de apartamentos com três quartos; condomínios de blocos com torres menores, com quatro pavimentos, sem elevadores, e que possuem unidades de três e de dois quartos; alguns residenciais possuem equipamentos de lazer na área externa, como play ground, churrasqueira e salão de festas.

O Residencial Terra Nova I, na área de estudo, o primeiro a ser construído, conta apenas com edifícios de quatro pavimentos e sem elevadores.

O bairro Terra Nova possui valor venal entre R\$ 70,00 a R\$ 200,00, conforme Gráfico 06, a seguir, da Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, que classifica o bairro Terra Nova como sendo construções verticais de Padrão D (normal).

O bairro possui boa infraestrutura, como: pavimentação asfáltica, coleta de lixo, iluminação pública, escolas, rede de esgoto e/ou fossa séptica. Está próximo ao Pantanal Shopping e ao Centro Político Administrativo do estado de Mato Grosso. Em sua proximidade encontram-se várias instituições do governo federal. Conta com uma quadra poliesportiva, uma feira livre que funciona uma vez por semana, atendendo aos bairros Canjica, Bela Vista, Aclimação e Bosque da Saúde. Conta também com vários quiosques que funcionam como área de lazer, localizados no centro do bairro.

A comercialização dos imóveis do bairro Terra Nova possui valores bem distintos na hora da venda, não obedecendo ao valor venal estabelecido pela Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT. A diferenciação básica está em apartamentos no item elevadores, apartamentos com elevadores tem valores maiores do que os apartamentos sem elevadores. Essa conjuntura vem estabelecendo valores paralelos sobre aqueles estabelecidos pelo poder público, regidos pelas leis do mercado imobiliário, impulsionados principalmente pela excelente localização do bairro.

**Tabela 05:** \* Valor venal por ruas do bairro Terra Nova

<b>Valor venal por ruas</b>	<b>Valor (R\$) m<sup>2</sup></b>
<b>Avenida Senegal</b> (no trecho compreendido entre a Rua Padre Emílio Francisco Renner e a Avenida Argélia).	200,00
<b>Avenida A</b> (no trecho compreendido entre a Avenida Argélia e Avenida Vereador Juliano Costa Marques)	200,00
<b>Todos os logradouros inclusos no seguinte perímetro</b> (Av. Vereador Juliano Costa Marques (exclusive), Rua Prof. Lorivande N. Chaves (inclusive), Rua J (inclusive) e Av. A (exclusive))	200,00
<b>Loteamento Terra Nova, em toda sua extensão.</b>	70,00
<b>Todos os demais Logradouros do Bairro não classificados anteriormente</b>	70,00

Fonte: SFM/MT (2011).

Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

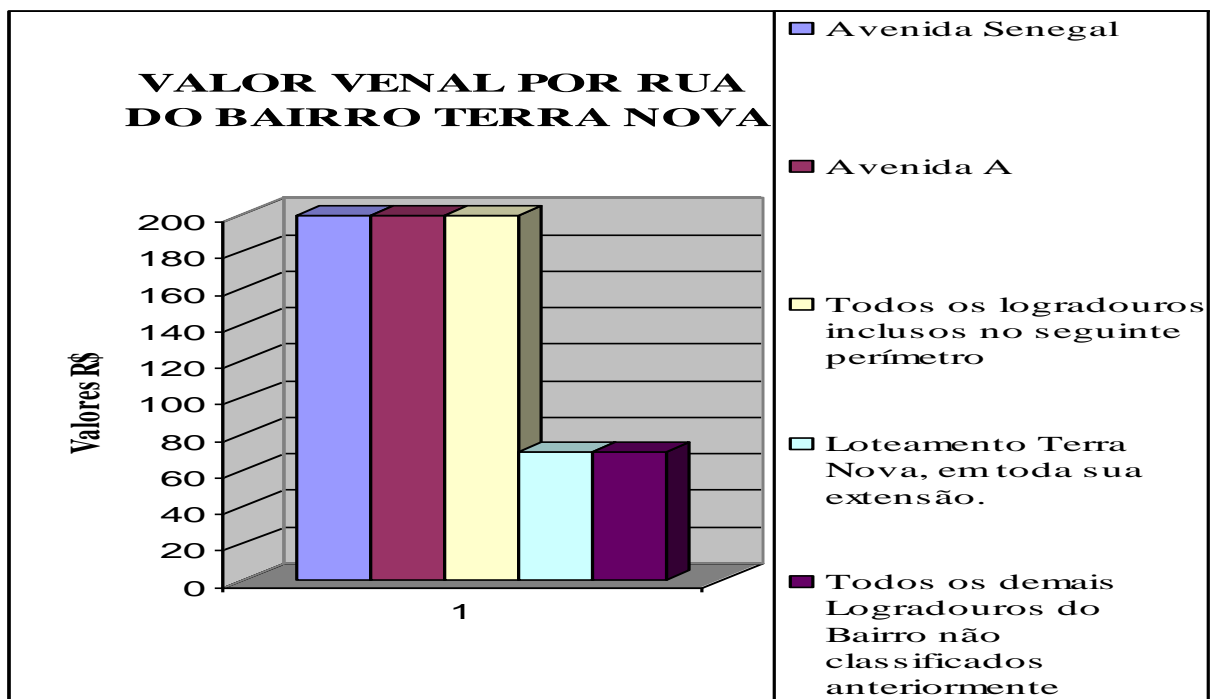
\* Valores para taxaço da Prefeitura

O Gráfico 06 demonstra que as Avenidas Senegal, Avenida A e todos os logradouros inclusos no seguinte perímetro: Av. Vereador Juliano Costa Marques (exclusive), Rua Prof. Lorivande N. Chaves (inclusive), Rua J (inclusive) e Av. A (exclusive), possuem valor venal de R\$ 200,00. Já o Loteamento Terra Nova, em toda sua extensão, e todos os demais logradouros do bairro, não classificados anteriormente, possuem valor venal de R\$ 70,00.

O bairro Canjica é considerado um bairro de ocupação, sem um planejamento de construção. Na maioria das vezes os próprios moradores não tiveram condições de elaborar projetos, associando-se à autoconstrução.

A Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT classifica o bairro Canjica como sendo de Padrão G (modesto). Isso fica evidente na Tabela 06, onde os valores venais mais elevados estão na Avenida Senegal, que é a principal do bairro, com R\$ 200,00, e as demais áreas do loteamento do bairro Canjica, que estão com valores venais em torno de R\$ 45,00 e R\$ 85,00. O bairro Canjica está situado entre os bairros Bosque da Saúde, Aclimação e Terra Nova. Por se tratar de uma área próxima ao Centro Político Administrativo e também muito próxima ao Pantanal Shopping, vem sofrendo uma supervalorização. Atualmente uma casa simples, com três quartos, sala, cozinha e banheiro e quintal, está sendo vendida por R\$ 130.000,00, fora da avenida principal (Avenida Senegal). Já na Avenida Senegal, um terreno sem construção, está sendo comercializado por R\$ 180.000,00, o que demonstra uma grande valorização imobiliária.

**Gráfico 06:** \* Valor Venal do bairro Terra Nova



\* Valores para taxa o da Prefeitura.

Fonte: SMF/MT (2011).

Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

#### 4.5 BAIRRO 111: CANJICA

**Tabela 06:** \* Valor Venal do bairro Canjica

Valor venal por ruas	Valor (R\$) m <sup>2</sup>
<b>Avenida Senegal</b> (no trecho compreendido entre a Rua Domiciano Pereira Barcelos e a Rua Padre Emílio Francisco Renner)	200,00
<b>Loteamento Canjica, em toda extensão.</b>	85,00
<b>Todos os demais Logradouros do bairro não classificados anteriormente</b>	45,00

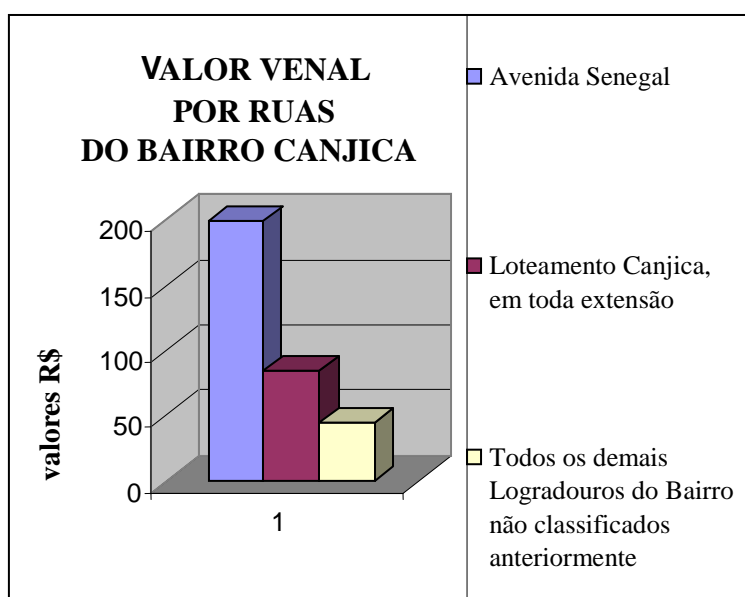
\* Valores para taxa o da Prefeitura.

Fonte: SFM/MT (2011).

Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

A valoriza o imobiliária vem expulsando os moradores, demonstrando uma clara segrega o socioespacial, em fun o dos altos pre os praticados pelo mercado. Além disso, as mordias vêm passando por melhorias, até mesmo pela crescente valoriza o que o mercado tem possibilitado, com a libera o de créditos pelos bancos públicos e privados com financiamento a longo prazo e pela facilidade de aquisi o de materiais de constru es.

**Gráfico 07:** \*Valor Venal do bairro Canjica



\* Valores para taxaço da Prefeitura.

Fonte: SMF/MT (2011).

Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

O Gráfico 07 mostra os valores venais por ruas, onde a Avenida Senegal é a de maior valor do bairro. Já os demais logradouros possuem valores menores que os praticados na Avenida Senegal, entre R\$ 45,00 e 85,00. Esses valores venais são maiores onde há a rua principal. As ruas de menor movimentação, ou que possuem menor infraestrutura e que apresentam menor quantidade de serviços públicos, como coleta de lixo e saneamento básico, se apresenta com menor valor de referência, em relação ao valor venal.

O bairro Canjica é carente de infraestrutura e sofre as consequências do descaso do poder público; sempre foi negligenciado, sem a contemplação de serviços de esgoto e lixo, e há várias ruas sem asfaltamento. Mas, no entanto, vem recebendo a atenção de outras classes, que despertaram interesse sobre esse bairro, a valorização imobiliária tem chamado a atenção de grupos de imobiliários pela sua localização privilegiada.

## 4.6 BELA VISTA:BAIRRO 107

O bairro Bela Vista possui classificação, de acordo com a Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, como sendo Padrão F (popular) e Padrão G (modesto), conforme Planta de Valores Genéricos (CUIABÁ, 2011, p. 68 e 69):

**Padrão F (Popular):** (...) Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- Pisos: cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
  - Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas.
  - Forros: sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira. Podendo inclusive não apresentar forro.
- Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- Instalações elétricas: sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
  - Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

**Padrão G (Modesto):** (...) Caracterizam-se pelo uso apenas de materiais construtivos, de instalações e de acabamentos indispensáveis, tais como:

- Pisos: cimentado ou caco de cerâmica.
- Paredes: sem revestimentos internos ou externos.
- Instalações hidráulicas: incompletas e com encanamentos aparentes.
- Instalações elétricas: incompletas e com fiação exposta.
- Esquadrias: madeira rústica e/ou ferro simples, sem pintura e geralmente reaproveitadas.

Nas proximidades da Avenida Gonçalo Antunes de Barros os valores são maiores. No entanto, no interior dos bairros os valores venais são de padrões menores, conforme Tabela 07.

A Tabela 07 demonstra os valores venais por ruas. Esses valores possuem uma ordem crescente. A avenida principal do bairro apresenta um valor venal bem mais elevado, porém, à medida que se desloca para o interior do bairro, esses valores decrescem.

O bairro Bela Vista é constituído por uma área pequena, se comparado com os demais bairros da área de estudo: possui terreno acidentado, permeado por um córrego. A parte mais elevada apresenta características distintas, com casas de padrões mais elevados, isso infere em um valor venal mais elevado, conforme Gráfico 08. Já em outra parte, onde são permeadas pelo córrego, as moradias são bem modestas, conforme classificação da própria Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, e com isso os valores venais são menores, também demonstrados no Gráfico 08. Na parte mais acidentada, normalmente as casas são de padrão

inferior, com reboco exposto; em alguns casos os banheiros ficam fora da residência, os moradores possuem dificuldade de coleta de lixo, pois o caminhão do lixo não consegue se aproximar; mas possuem água tratada e encanada, e fossa séptica.

**Tabela 07:** \*Valor Venal do bairro Bela Vista

Valor venal por ruas	Valor (R\$)
<b>Avenida Gonçalo Antunes de Barros</b> (trecho entre a Rua 11 e a Rua O)	90,00
<b>Rua Prof. Lorivande N. Chaves</b> (em toda sua extensão)	50,00
<b>Logradouros do Loteamento Bela Vista</b>	25,00
<b>Condomínio Mirante de Cuiabá</b> (toda sua extensão)	25,00
<b>Todos os demais Logradouros do Bairro não classificados anteriormente</b>	20,00

\* Valores para taxaçaõ da Prefeitura.

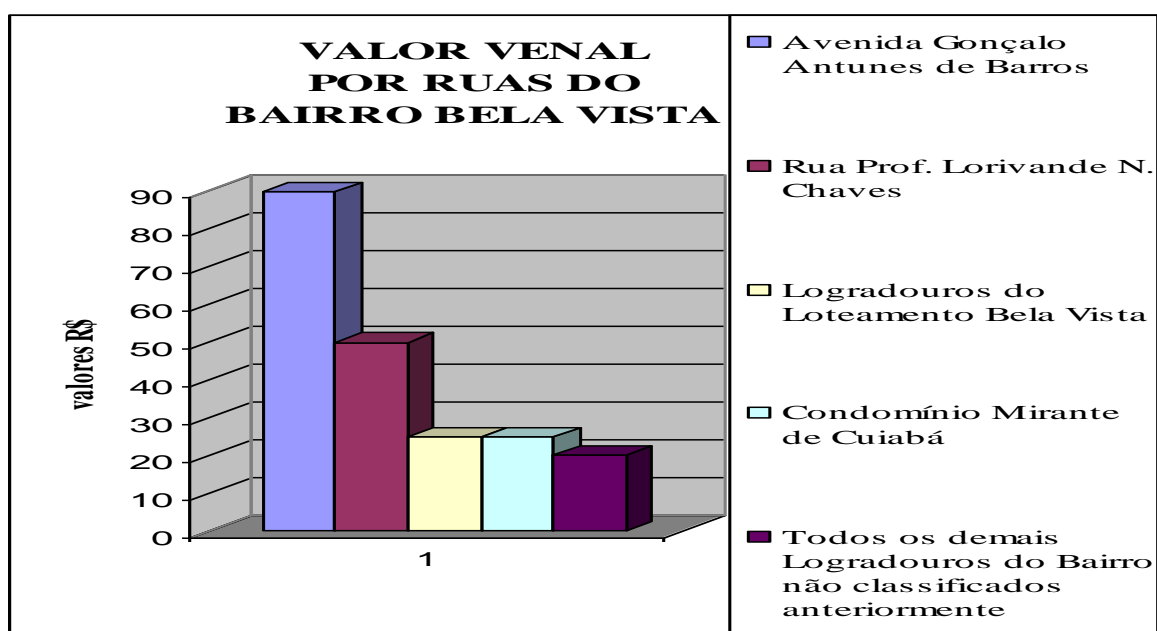
Fonte: SMF/MT (2011).

Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

O bairro possui um dos mais baixos padrões de vida se comparado com os demais bairros da área de estudo.

A condição social do bairro Bela Vista, em detrimento dos demais bairros da área de estudo, enfoca uma situação de baixo nível social. No entanto, é uma área bem localizada, que vem sofrendo uma forte valorização imobiliária nos últimos anos. Tanto que há no bairro um grande número de casas à venda.

**Gráfico 08:** \*Valor Venal do bairro Bela Vista



Fonte: SMF/MT (2011).

Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

\* Valores para taxaçaõ da Prefeitura

## 4.7 A VALORIZAÇÃO DA ZONA LESTE DE CUIABÁ

O Pantanal Shopping trouxe uma supervalorização imobiliária para a região Leste de Cuiabá, onde se verifica uma maximização dos espaços em construções verticais (Tabela 08), pois se trata de uma área extremamente valorizada em toda a região Leste de Cuiabá-MT.

A Tabela 08 mostra um fator importante sobre as construções verticais, que tiveram crescimento significativo em toda a região Leste da cidade de Cuiabá. Essa situação fica evidente quando se compara as duas tabelas em trabalhos realizados pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil de Mato Grosso (SINDUSCON-MT), em julho de 2010, onde se verifica que a região Leste de Cuiabá possui 4.493 imóveis em andamento, contra zero em casas em condomínios fechados, conforme Tabela 09, a seguir.

**Tabela 08:** Apartamentos - Localização dos Imóveis por Região de Cuiabá

Localização	Total de unidades	Total m <sup>2</sup> Área PRV	Média R\$ m <sup>2</sup> PRV	Total Vendido
<b>Região Norte</b>	894	53.267,74	1.871,43	876
<b>Região Leste</b> (casas em condomínio fechado)	0	0,0	0,0	0,0
<b>Região Oeste</b>	579	65.875,41	2.163,59	507
<b>Região Sul</b>	111	8.630,44	1.863,89	41
<b>Total</b>	1.584	127.773,59		

Fonte: SINDUSCON – MT (Jul/2010).

Org.: OLIVEIRA, Marcia Borges (2011).

No levantamento realizado pelo SINDUSCON-MT, em julho de 2010, pode-se verificar que o metro quadrado dos imóveis em Cuiabá teve uma alta considerável nos últimos anos, com média que pode chegar a mais de R\$ 2.609,00 o m<sup>2</sup> (conforme Tabela 09). Em alguns imóveis que estão em fase de construção, que a pesquisa do SINDUSCON-MT não pode avaliar, o metro quadrado pode ter o valor de R\$ 4.465,14, conforme imóveis construídos pela São Benedito no Jardim Aclimação. A Tabela 09 retrata essa disparidade nos preços dos imóveis.

**Tabela 09:** Apartamento na região Leste de Cuiabá-MT

<b>Localização</b>	<b>Total de unidades</b>	<b>Total m<sup>2</sup> Área PRV</b>	<b>Média R\$/ m<sup>2</sup> PRV</b>	<b>Total Vendidos</b>
<b>Região Norte</b>	1.110	77.368,08	1.814,80	586
<b>Região Leste (Apartamento)</b>	4.493	405.885,94	2.609,37	2.655
<b>Região Oeste</b>	2.755	244.592,06	2.481,85	1.723
<b>Região Sul</b>	183	11.864,23	2.550,00	123
<b>Total</b>	8.541	739.710,31		

Fonte: SINDUSCON – MT, Tabela por tamanho de unidades-m<sup>2</sup> (Jul/2010).

Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

As unidades em construção possuem valores diferenciados, pois depende:

I) do pavimento em que se encontram, quanto mais alto o pavimento maior é o valor do imóvel;

II) do posicionamento em relação ao sol da manhã;

III) a localização do imóvel dentro do próprio condomínio.

A Tabela 10, a seguir, foi elaborada a partir de valores obtidos junto às construtoras, tomando como referência o valor mais alto do empreendimento, lembrando que esses valores não são fixos. No processo de vendas de um empreendimento imobiliário são estabelecidas várias fases, de acordo com o andamento da obra. Sendo assim, há vários estágios e valores em diferentes etapas da construção. As construtoras estabelecem uma tabela no lançamento do imóvel, no entanto, quando começam a desenvolver as atividades de construção essa mesma tabela passa a sofrer alterações, pois os imóveis se valorizam durante as várias etapas de lançamento, construção e entrega das chaves, e até mesmo depois da entrega.



**Tabela 10:** Preços dos Imóveis em Construção

<b>Localização</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>Área em m<sup>2</sup></b>	<b>Preço dos imóveis (em reais/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Preço total dos imóveis (em reais)</b>
Av. Vereador Juliano Costa Marques	Parque Resid. Pantanal II	140,65	4.465,14	625.120,00
Av. Vereador Juliano Costa Marques	Parque Resid. Pantanal III	101,06	4.219,32	426.405,00
Jardim Aclimação	Harmonia	91	3.785,14	344.500,00
Jardim Aclimação	Solar do Bosque	93	4.465,00	415.245,00
Jardim Aclimação	Portal do Bosque	118	4.333,05	511.300,00
Av. Vereador Juliano Costa Marques	Bonavita	Interditado por ordem judicial		

Fonte: Pesquisa nas Construtoras– com previsão de entrega até 2014 (2011).

Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2001).

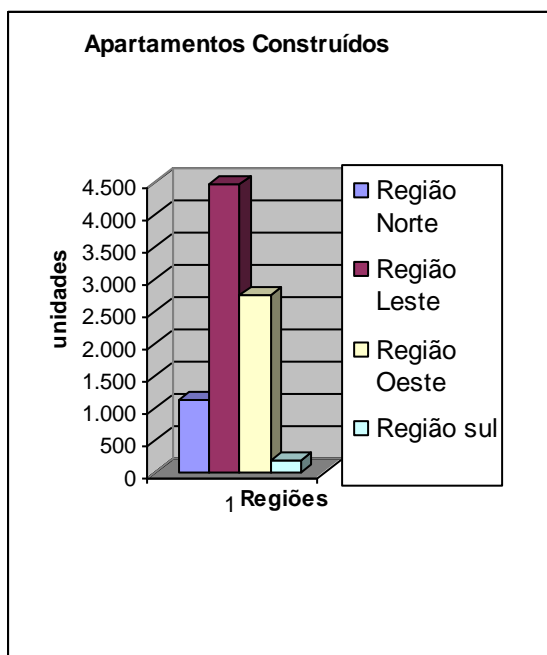
A região Leste de Cuiabá se encontra em um momento de forte crescimento urbano. Não há outra região, na capital, que possua mais obras do que a região Leste, mesmo com uma supervalorização dos imóveis. Há compradores para esses imóveis, pois muitos apartamentos adquiridos estão à espera de uma valorização, onde esses compradores não estão buscando somente a moradia, mas trata-se de um investimento financeiro através de imóveis.

O Pantanal Shopping é o principal ponto de atração para essas moradias. É de interesse do Pantanal Shopping ter uma grande quantidade de moradores em seu entorno, pois estabelece uma relação de benefícios mútuos.

Em entrevista com gerentes das construtoras foi perguntado quem seriam os compradores desses imóveis, e a informação obtida foi que se trata de compradores que pertencem às classes A e B, com renda salarial superior a 15 salários mínimos; dependendo do imóvel é exigida renda comprovada de valor mais elevado. É importante lembrar que esses compradores quase sempre financiam seus imóveis pelo Sistema Financeiro da Habitação, Caixa Econômica Federal (CEF), ou em outros bancos do sistema financeiro. Essas instituições só permitem o comprometimento de trinta por cento da renda comprovada na aquisição do imóvel, e esse requisito exclui de imediato quem não tem uma renda elevada.

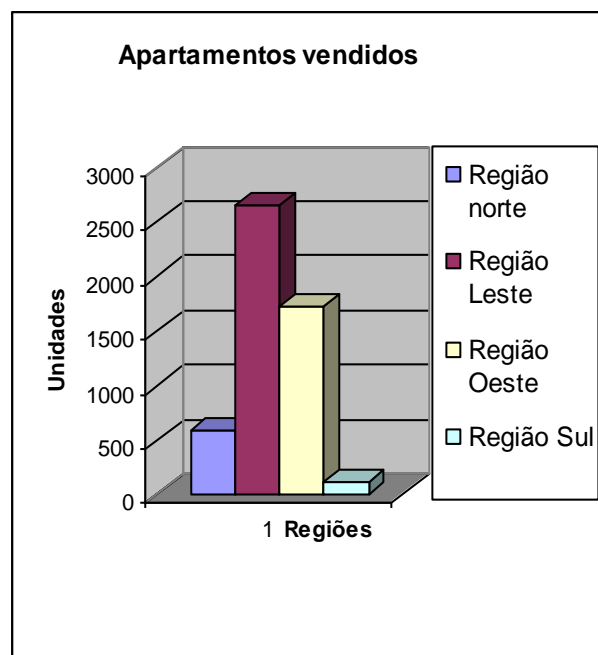
De acordo com os gráficos 09 e 10, fica evidente que a região Leste de Cuiabá, principalmente no entorno do Pantanal Shopping é a região em que mais se construiu e vendeu imóveis nos últimos anos, principalmente imóveis verticais (apartamentos).

**Gráfico 09:** Apartamentos construídos



Fonte: SINDUSCON – MT (Jul/2010).  
Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

**Gráfico 10:** Apartamentos vendidos



Fonte: SINDUSCON – MT (Jul/2010).  
Org.: OLIVEIRA, Márcia Borges (2011).

De acordo com as entrevistas realizadas com as construtoras, são os seguintes os perfis de compradores que adquirem imóveis no entorno do Pantanal Shopping:

- Funcionários públicos concursados com altos salários e que já possuem um imóvel e estão reinvestindo seu dinheiro em um segundo ou terceiro imóvel, buscado uma renda futura com aluguel ou uma maior valorização;
- O estado de Mato Grosso no ano de 2010 abriu concurso em vários setores da Administração Pública e os novos contratados vieram de outros estados e também estão adquirindo imóveis no entorno do Pantanal Shopping, motivados pela excelente localização, próximo aos órgãos públicos em que trabalham;
- Os produtores rurais voltados para o agronegócio, especialmente do interior do Estado, que querem uma moradia na capital porque estão constantemente se deslocando para Cuiabá e acham conveniente manter uma residência fixa e, em outros casos, para manter os filhos que estudam em Cuiabá, sendo mais vantajoso ter um apartamento próprio do que pagar aluguel.

Perguntados sobre esse grande volume de construção e vendas de apartamentos no entorno do Pantanal Shopping, se esse ritmo se manteria ou se era apenas um fenômeno

passageiro motivado pelo fato de Cuiabá ser uma sede dos jogos da Copa do Mundo de Futebol em 2014, os consultores das Construtoras Brookfield, Plaenge e São Benedito foram unânimes em dizer que sim, há realmente esse fator a ser considerado, mas não é exclusivamente esse fato que tem motivado o grande volume de vendas.

Há uma conjuntura favorável, como a disponibilidade de recursos destinados pelo governo federal para financiamento de imóveis novos destinados às classes médias e altas, as condições para o financiamento com juros mais baixos, e uma demanda reprimida que agora dá vazão ao desejo de comprar um apartamento numa área supervalorizada - esses benefícios começaram no governo do Presidente José Inácio Lula da Silva e estão tendo continuidade no governo Dilma Rousseff - neste caso é o momento para a população financiar sua casa a baixos juros, aumentando assim a procura.

Há uma previsão no setor da construção civil e das imobiliárias de que após a realização da Copa do Mundo de Futebol, em 2014, haverá uma diminuição nos ritmos das construções e das vendas e isso já é esperado, porém os imóveis não sofrerão desvalorização e os preços de compra e venda deverão se manter no patamar próximo ao que estiverem em 2014.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho, desenvolvido no entorno do Pantanal Shopping, abrangendo os bairros Jardim Aclimação, Bosque da Saúde, Terra Nova, Canjica e Bela Vista, estabelece uma complexidade a se considerar.

O Pantanal Shopping trouxe uma supervalorização a toda a área em seu entorno, apesar de criar alguns problemas, como: falta de água na região, dano no asfalto das vias próximas ao Shopping, dificuldade de acesso dos moradores às suas residências, dificuldade de locomoção para os pedestres, aumento de congestionamentos.

Os imóveis que estão sob a influência do Pantanal Shopping, ou área de sua atuação, também obtiveram essa supervalorização, tanto que o IPTU nos últimos anos vem subindo de forma significativa.

Vários fatores contribuem para a supervalorização imobiliária, como: localização, proximidade do Pantanal Shopping, proximidade do Centro Político Administrativo, infraestrutura, construções de grande porte, melhorias na malha viária e saneamento. O capital vem exercendo uma grande pressão na reorganização desse espaço urbano promovendo uma superverticalização nesse espaço tão pequeno, em outras palavras, o capital maximizou a produção desse espaço.

O Pantanal Shopping foi inaugurado em novembro de 2004, sem o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV). Essa situação nos chama a atenção, pois constroem uma grande obra e só depois que as consequências aparecem é que os governantes procuram minimizar o problema, através de medidas mitigadoras, ou procurando um ajuste de conduta. Sendo que a população arca com os impostos e acaba sentindo as consequências.

No que diz respeito às principais consequências observadas, encontra-se a fragmentação do espaço urbano produzido, tornando o local desigual em distribuição de grupos sociais, com a reprodução das desigualdades sociais. Desse modo, é importante frisar que a segregação deve ser enfrentada com políticas de intervenção através de uma perspectiva integral, vinculando as dimensões social e urbana. As políticas públicas, desse modo, devem ser de inclusão urbana e de combate à exclusão social em seus diferentes níveis e dimensões.

Com relação às condições que interferem no processo de segregação socioespacial, podemos inferir que educação, renda e emprego são fatores que interferem no processo de segregação. A renda é um fator que potencializa a segregação socioespacial, visto

que os bairros Bela Vista e Canjica possuem rentabilidade bem inferior aos demais bairros estudados.

Os bairros Canjica e Bela Vista são considerados de baixa renda, porém há necessidade de grandes infraestruturas, a fim de proporcionar qualidade de vida à população, que sofre com esgoto a céu aberto e com inúmeras doenças.

As respostas encontradas e as hipóteses levantadas representaram um avanço teórico sobre o tema, mas outras questões surgirão, fazendo com que este estudo esteja longe de se esgotar. Nesta perspectiva, propõe-se a continuidade do estudo do processo de crescimento territorial e econômico da área de estudo.

## REFERÊNCIAS

BERNARDINO, Ana de Cássia Moraes Abdalla. O Processo de Urbanização de Cuiabá: A Expansão Urbana de 1970 a 2000. In: **II Encontro de Geografia de Mato Grosso/I Seminário da Pós-Graduação em Geografia**, 2004, Cuiabá-MT. Anais. Mato Grosso: Departamento de Geografia/ICHS/UFMT, 2004.

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

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Censo Demográfico de Mato Grosso**. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.

\_\_\_\_\_. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: <[http://www.saude.mt.gov.br/upload/documento/4/constituicao-federal-\[4-110810-SES-MT\].pdf](http://www.saude.mt.gov.br/upload/documento/4/constituicao-federal-[4-110810-SES-MT].pdf)>. Acesso em: 04 de junho de 2012.

\_\_\_\_\_. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 6.766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília: D.O.U., 20 de dezembro de 1979.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/>>. Acesso em: 04 de junho de 2012.

CARLOS, Ana Fani. **A cidade**. 8. ed. São Paulo: Contexto, 2009.

\_\_\_\_\_. **O espaço urbano** - Novos escritos sobre a cidade. São Paulo: FFLCH, 2007.

CARVALHO, Sonia Nahas. **Estatuto da Cidade, aspectos políticos e técnicos do plano diretor**. São Paulo em Perspectiva, v. 15. n. 4, São Paulo, Out./Dez. 2001. ISSN 0102-8839.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. 4. ed. São Paulo: Editora Ática, 2005. (Série Princípios).

COY, Martin. Transformação Sócio-ambiental do Espaço Urbano e Planejamento em Cuiabá/MT. **Cadernos do NERU** (Núcleos de Estudos Rurais e Urbanos), ICHS/UFMT. n. 03, p. 131-173. Cuiabá: EdUFMT, 1994.

CRICIÚMA. Câmara Municipal. Poder Legislativo do Município. **Lei nº 3.870**, de 29 de setembro de 1999. Denomina via Pública e dá Outras Providências. Criciúma, SC: 1999.

CUIABÁ. Câmara Municipal. Secretaria de Apoio Legislativo. **Lei Complementar nº 044**, de 23 de dezembro de 1997. - De uso e ocupação do solo urbano. Cuiabá: 1997.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal. Câmara Municipal. **Lei Complementar nº 100**, de 03 de dezembro de 2003. Dispõe sobre condomínios horizontais, também denominados conjuntos residenciais horizontais. Cuiabá: Executivo Municipal, 2003.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal. Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano. **Perfil Socioeconômico de Cuiabá**. Cuiabá: Central de Texto, 2007. 3 v.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal. Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano. **Perfil Socioeconômico de Cuiabá-MT**. Cuiabá: Central de Texto, 2009. Volume IV.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal de Finanças. **Planta De Valores Genéricos**. Cuiabá: SMF, 2011.

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.

LIVRO TOMBO. **Paróquia de Nossa Senhora do Rosário e São Benedito: 1945-2008**. 3 v.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MAIA, Rosemere Santos. Entre a exclusividade e a exclusão: consensos e contra-sensos em relação ao direito ao espaço – O caso dos shopping-centers. In: **X Encontro de Geógrafos da América Latina**, 2005, São Paulo. Anais. São Paulo: Departamento de Geografia/FFLCH/USP, 2005.

MORENO, Gislaene. A colonização no século XX. In: MORENO, Gislaene; HIGA, Tereza Cristina Souza (Orgs.). **Geografia de Mato Grosso: território, sociedade, ambiente**. Cuiabá: Entrelinhas, 2005.

NEGRI, Silvio Moisés. **A expansão da periferia na região metropolitana de maringá – PR: cidade de Paiçandu, um estudo de caso**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Departamento de Geografia. Universidade Estadual de Maringá. Maringá: UEM/PR, 2001.

RAFFESTIN, Claude. **Por uma geografia do poder**. Trad. Maria Cecília França. São Paulo: Ática, 1993.

ROTHER & SPINELLI. **Relatório de Impacto de Vizinhança Pantanal Shopping: Cuiabá**, 2011.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Estatuto da Cidade: função social da cidade e da propriedade. Alguns aspectos sobre população urbana e espaço. **Cadernos MetrÓpole**, n. 12, São Paulo, 2º sem. 2004.

\_\_\_\_\_. **Moradia nas cidades brasileiras**. 10. ed. São Paulo: Contexto, 2003.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. 3. ed. São Paulo: Editora Brasiliense, 1994.

ROMANCINI, Sônia Regina. **Cuiabá: paisagens e espaços da memória**. Cuiabá: Cathedral Publicações, 2005. (Coleção Tibanaré, v. 6).

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

\_\_\_\_\_. **Manual de geografia urbana**. São Paulo: Hucitec, 1981.

\_\_\_\_\_. **Metamorfoses do espaço habitado**. São Paulo: Hucitec, 1988.

\_\_\_\_\_. **O espaço do cidadão**. São Paulo: Nobel, 1987.

SILVA, Vânia. **Produção do espaço urbano: condomínios horizontais e loteamentos fechados em Cuiabá-MT**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia. Instituto de Ciências Humanas e Sociais. Universidade Federal de Mato Grosso. Cuiabá: UFMT, 2011.

SPOSITO, M. E. Beltrão. **A gestão do território e as diferentes escalas da centralidade urbana**. Revista Território ano III, n. 04, Rio de Janeiro, jan./jun. 1998.

\_\_\_\_\_. **Capitalismo e urbanização**. 15. reimpr. São Paulo: Contexto, 2008.

\_\_\_\_\_. O centro e as formas de expressão da centralidade urbana. **Revista Geografia**, UNESP, São Paulo, v. 10, p. 01-18, 1991.

WILLEMAM, Cyntia da Silva Almeida. **Estudo de Impacto de Vizinhança: Um Instrumento para efetivação do direito fundamental ao meio ambiente equilibrado**. Revista da Faculdade de Direito de Campos, Ano VIII, Nº 10, Jun. 2007.

VILARINHO NETO, Cornélio Silvano. **A Metropolização Regional, formação e consolidação da rede urbana do estado de Mato Grosso**. Cuiabá: EdUFMT, 2009.

\_\_\_\_\_. Cuiabá uma metrópole regional. In: ROMANCINI, Sônia Regina (Org.). **Novas territorialidades urbanas em Cuiabá**. Cuiabá: EdUFMT, 2008.

\_\_\_\_\_. Dinâmica Urbana Regional. In: MORENO, Gislaene; HIGA, Tereza Cristina Souza (Orgs.). **Geografia de Mato Grosso: Território, Sociedade, Ambiente**. Cuiabá: Entrelinhas, 2005.

VILLAÇA, Flávio. **A segregação e a estruturação do espaço intra-urbano; o caso do Recife (2001)**. Disponível em: <<http://www.flaviovillaca.arq.br>>. Acesso em: 15 de abril de 2012.

\_\_\_\_\_. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo, Nobel, 2001.



## APÊNDICE

### 1) Fórmula de cálculo do valor Venal:

A apuração do valor venal do terreno obedece à seguinte equação matemática:

$$\mathbf{VVT = At \times Vm \times Fst \times Fet \times Fct \times Fge \times Fgl \times Fmp \times Fdat}$$

Onde temos:

**VVT** = Valor venal do terreno

**At** = Área do terreno

**Vm** = Valor do metro quadrado por padrão de rua (tabela I).

**Fst** = Fator de influência da situação do terreno (tabela II).

**Fet** = Fator de influência de esquina ou número de testada (tabela III).

**Fct** = Fator de influência de características do terreno (tabela IV).

**Fge** = Fator geométrico (tabela V).

**Fgl** = Fator gleba (tabela VI).

**Fmp** = Fator de melhorias públicas (tabela VII).

**Fdat** = Fator de depreciação em função da área de tombamento (tabela XVI)

Obs.: quando o imóvel possuir mais de uma frente, considera-se, para fins de enquadramento, a face voltada para a rua/avenida de maior valorização.

### 2) Cálculos das edificações pela Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT:

$$\mathbf{VVE = Ae \times Vu \times Fl \times Fo \times Fdat}$$

onde:

**VVE** = Valor Venal da Edificação;

**Ae** = Área da Edificação;

**Vu** = Valor unitário do M<sup>2</sup> da construção obtido pela análise do tipo da edificação e o perfil de acabamento, com o enquadramento na tabelas VIII a XII;

**Fl** = Fator de localização (tabela XIII);

**Fo** = Fator Obsolescência (tabela XIV);

**Fdat** = fator de depreciação em função da área tombada (tabela XV)

Obs.: em se tratando de apartamentos, a área da edificação é o somatório da área privativa mais a fração ideal correspondente à área de uso comum.

Fonte: Planta de Valores Genéricos (CUIABÁ, 2011).