



REVISTA
Casa da

ISSN 2316-8056

GEOGRAFIA
de Sobral

A CIDADE COMO MERCADORIA – PRECIFICAÇÃO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NAS CIDADES MÉDIAS AS MARGENS DA BR 163 NO ESTADO DE MATO GROSSO: OS CASOS DE GUARANTÃ DO NORTE E NOVA MUTUM

The city as merchandise – pricing and real estate valuation in mediu-sized along the BR 163 highway in Mato Grosso: The cases of Guarantã do Norte and Nova Mutum

La ciudad como mercancía – precios y valor inmobiliario en ciudades medianas al margen de la Br 163 en el estado de Mato Grosso: Los casos de Guarantã do Norte y Nova Mutum

 <https://doi.org/10.35701/rcgs.v23.800>

Sérgio Alberto Pereira¹

Swelington de Lima Fonseca²

Histórico do Artigo:

Recebido em 18 de agosto de 2021

Aceito em 01 de outubro de 2021

Publicado em 10 de novembro de 2021

RESUMO

As cidades da Amazônia Mato-grossense fundadas a partir da década de 1970, graças aos esforços governamentais em integrar a região ao restante do país, surgem como um espaço vazio a ser ocupado, representando um eldorado, lugar de oportunidades. Dessa forma, atrai trabalhadores com o sonho de uma vida melhor e, investidores capitalizados, ávidos por acumular mais capital. Guarantã do Norte e Nova Mutum fazem parte dessa conjuntura e, apesar de apresentarem processos e estágios distintos de consolidação do agronegócio, essas duas cidades assumem, cada vez mais, papéis de cidades médias, no contexto do estado de Mato Grosso, com economia muito bem consolidada como é o caso de Nova Mutum ou em fase de estruturação como em Guarantã do Norte. Nas duas cidades é possível identificar um mercado imobiliário cada vez mais forte e concentrado, resultando em uma política de preços elevados e encarecendo o morar urbano para a maioria da população, sobretudo, a de menor poder aquisitivo. Esse artigo objetiva analisar a atuação dos agentes produtores do espaço na valoração do solo urbano e a precificação imobiliária nas duas cidades, sob a ótica da moradia como um direito, destacando o seu valor de uso em detrimento do

¹ Professor de Educação Básica das redes Estadual e Municipal de Guarantã do Norte – MT. Mestrando em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia – POSGEO/Universidade Federal de Mato Grosso – UFMT. E-mail: sergiogta2007@hotmail.com

 <https://orcid.org/0000-0002-9890-4002>

² Professor de Educação Básica da Rede Estadual de Mato Grosso. Mestrando em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia – POSGEO/Universidade Federal de Mato Grosso – UFMT. E-mail: swelingtonfonseca@gmail.com

 <https://orcid.org/0000-0001-6023-6750>

valor de troca. Investigou-se os valores de lotes, casas e aluguéis, realizando entrevistas com agentes imobiliários e buscas em sites especializados.

Palavras-Chave: Cidades. Espaço Urbano. Mercado Imobiliário.

ABSTRACT

The cities of Amazonia Mato-grossense founded as of the 1970, thanks to government efforts to integrate the region with the rest of the country, appear as an empty space to be occupied, representing an eldorado, place of opportunities. This way it attracts workers with the dream of a better life and, capitalized investors, eager to accumulate more capital. Guarantã do Norte and Nova Mutum are part of this conjuncture and despite presenting distinct processes and stages of agribusiness consolidation, these two cities are increasingly taking on the roles of medium-sized cities, in the context of the state of Mato Grosso, with a very well consolidated economy, as is the case of Nova Mutum, or in a structuring phase, as in Guarantã do Norte. In both cities it is possible to identify an increasingly strong and concentrated real estate market, resulting in a policy of high prices and making urban living more expensive for the majority of the population, especially those with lower purchasing power. This article aims to analyze the role of space producing agents in the valuation of urban land and real estate pricing in both cities, from the perspective of housing as a right, emphasizing its use value instead of exchange value. We investigated the values of lots, houses and rents by interviewing real estate agents and searching specialized websites.

Palavras-Chave: Cities. Urban Space. Real Estate Market.

RESUMEN

Las ciudades en Amazônia Mato-grossense fundadas desde la década de 1970, gracias al los esfuerzos del Gobierno para integrar la región com el resto del país, aparecen como un espacio vacío por ser ocupado, representando un eldorado, lugar de oportunidades. De esta forma, atrae a trabajadores con el sueño de una vida mejor e inversores capitalizados, desejosos de acumular más capital. Guarantã do Norte y Nova Mutum son parte de esta conyuntura y, a pesar de presentar distintos procesos y etapas de consolidación del agronegocio, estas dos ciudades asumen, cada vez más, papel de las ciudades medianas en el contexto del estado de Mato Grosso, con una economía muy consolidada como es el caso de Nova Mutum o en la fase de estructuración como en Guarantã do Norte. En ambas ciudades, es posible identificar un mercado inmobiliario cada vez más flerte y concentrado, resultando en una política de precios altos y encareciendo la vida urbana para la mayoría de la población, sobre todo, el de menor poder adquisitivo. Este artículo tiene como objetivo analizar el papel de los agentes produtores de espacio en la valoración del suelo urbano y los precios inmobiliários en las dos ciudades. Desde la perspectiva de la vivienda como derecho, destacando su valor de uso sobre el valor de cambio. Se investigaron los valores de lotes, casas y alquileres, realizando entrevistas com agentes imobiliários y búsquedas en sítios web especializados.

Palabras llave: Ciudades. Espacio Urbano. Mercado Inmobiliario.

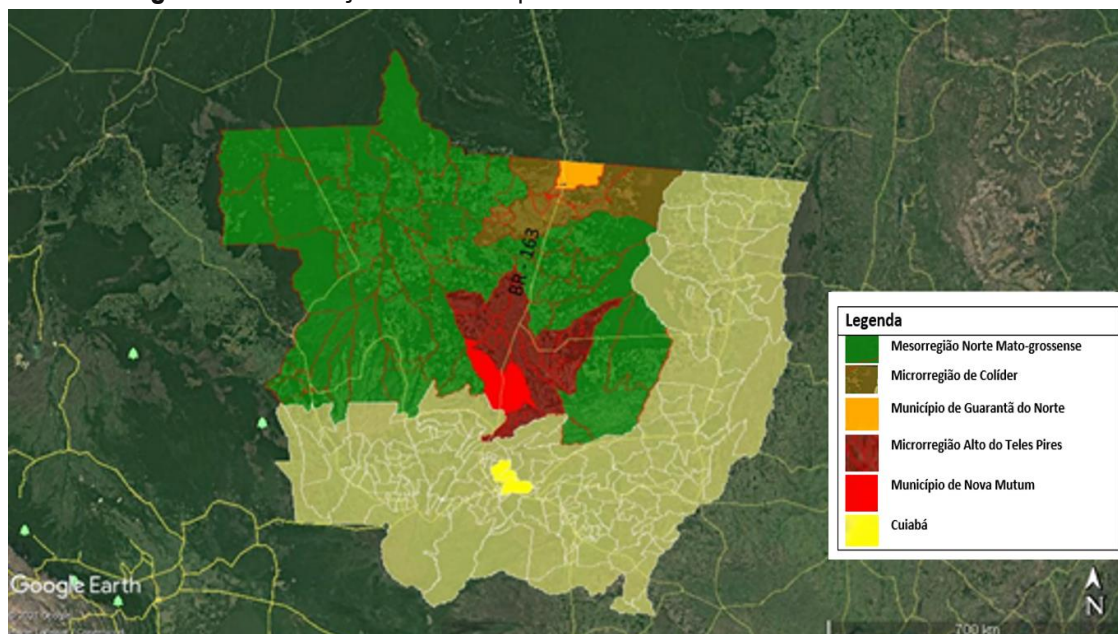
INTRODUÇÃO

A Mesorregião Norte de Mato Grosso fazia parte, até a década de 1960, do que se considerava um imenso vazio demográfico, no interior do país, ignorando ou desconsiderando a ocupação indígena e colocando a região como área prioritária para novos empreendimentos. A Marcha para o Oeste de 1937, a Expedição Roncador-Xingu de 1943, a construção de Brasília no Planalto Central, inaugurada em 1960 e, o Plano de Integração Nacional de 1970, fazem parte dos inúmeros esforços do Governo Brasileiro, em diferentes períodos, de interiorização e ocupação desse território.

Os municípios de Nova Mutum e Guarantã do Norte (figura 1), surgiram dentro do contexto do Plano de Integração Nacional (PIN), criado pelo Governo Médici. Esse arcabouço de medidas, tinha

como alguns de seus objetivos, a construção de rodovias como a BR-163 no trecho entre as cidades de Cuiabá, capital do estado de Mato Grosso e Santarém no Pará; a implantação de grandes projetos agropecuários privados; e, o assentamento de milhares de famílias através dos projetos de assentamentos oficiais.

Figura 1: Localização dos municípios de Guarantã do Norte e Nova Mutum.



Fonte: IBGE e Google Earth. Elaborado por Sérgio A. Pereira (2021).

Nova Mutum, localizada na Microrregião do Alto Teles Pires, se origina de um projeto particular, formado por empresários paulistas, capitaneados por José Aparecido Ribeiro, que fundam a Mutum Agropecuária S.A. e, ao adquirem terras no Médio Norte do Estado, dão início a um ambicioso projeto de ocupação e colonização que deu origem a uma das mais importantes cidades do agronegócio no Estado, cujas atividades da economia capitalista encontram-se consolidadas.

Por sua importância econômica, Nova Mutum transformou-se em um polo de atração tanto de capitais, com inúmeras empresas investindo nos seus mais variados setores, quanto de pessoas de diversas regiões do país atraídas por empregos, tanto em suas agroindústrias, como no setor de serviços cada vez mais diversificado.

Por sua vez, Guarantã do Norte na Microrregião de Colíder é resultado de projetos de colonização oficiais dos quais o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, era o grande agente social do espaço, tanto rural como urbano. Esse processo bastante distinto do anterior, abrigou colonos descapitalizados em uma região, inicialmente, muito distante de centros urbanos, em plena Floresta Amazônica, com terras pouco férteis e relevo em grande parte, desaconselhável à

produção agropecuária. Essa característica provoca uma série de impactos no processo de consolidação das atividades econômicas locais, passando pelo garimpo, agricultura de subsistência, extração madeireira, pecuária e mais recentemente a introdução gradativa da agricultura mecanizada.

Sobre as diferenças entre os processos de colonização públicos e privados implementados na Amazônia Mato-grossense, Higa (2011, p. 114) escreve que:

Apesar de oriundos de um mesmo processo e do mesmo período de formação, o nível de crescimento econômico das cidades e dos municípios da Amazônia Meridional é bastante diferenciado pela diversidade produtiva, pelo volume de produção, pelo Produto Interno Bruto (PIB) municipal, pela infraestrutura urbana e rural e pela capacidade de atrair e manter população e investimentos.

Essas diferenças pontuadas por Higa, são perceptíveis quando observamos o total de receitas realizadas ou o Produto Interno Bruto per capita nos dois municípios. Enquanto Nova Mutum teve um total de receitas realizadas em 2017, de 183 milhões, Garantã do Norte teve 91 milhões. Já em relação ao PIB per capita, enquanto na cidade do Médio Norte ele ultrapassa os 75 mil reais, na cidade do Nortão, fica próximo dos 25 mil. Números que representam uma consolidação maior do capital para a cidade cujo projeto de colonização inicial se deu por meio da iniciativa privada (IBGE, 2021).

Essas situações, no entanto, não impediram a cidade de Garantã do Norte de se tornar um importante centro de comércio e prestação de serviços do extremo norte do Estado, atendendo a alguns municípios vizinhos e o Sul do estado do Pará no contexto da BR-163. Deste modo, as duas cidades se tornaram importantes alvos de incorporadoras imobiliárias que investem cada vez mais na criação de loteamentos dotados de infraestrutura, atuando fortemente no mercado de lotes urbanos e na precificação do morar nessas cidades.

O presente trabalho tem por objetivo analisar o processo de atuação dos agentes produtores do espaço urbano na valoração do solo urbano e a precificação imobiliária em Garantã do Norte e Nova Mutum, buscando encontrar diferenças e semelhanças entre elas. Como procedimentos buscou-se primeiro identificar quais são esses agentes, as estratégias traçadas por eles no processo de ocupação do território, através de pesquisa bibliográfica. Posteriormente, para identificar os valores de lotes, casas e aluguéis, foram realizadas entrevistas com agentes imobiliários e pesquisa em sites especializados. De posse desses dados, buscou-se compreender as dificuldades encontradas por aqueles que buscam residir nessas cidades, sobretudo, migrantes em busca de trabalho.

O ESPAÇO COMO MERCADORIA

Para entender a lógica presente nas cidades e, em especial nos casos de Nova Mutum e Guarantã do Norte, objetos desse estudo, é necessário retomar algumas análises e discussões que dizem respeito aos conceitos de cidade e espaço urbano. Para Lefebvre a cidade é a “projeção da sociedade sobre um local” (2001, p. 62).

Lefebvre assevera que a cidade se orienta na direção do capital, uma vez que é reflexo da sociedade capitalista, priorizando o valor de troca, onde os espaços, os signos e os lugares se transformam em mercadorias, se sobrepondo ao valor de uso. Dessa forma, o que se projeta no local não é uma sociedade cujas preocupações sejam a coletividade, a comunidade e a sociabilidade. Se orienta, no entanto, para o sistema que a produziu, ou seja, o capitalismo, da individualidade, do lucro, do acúmulo.

Assim, a cidade se transforma em mercadoria, não de uso coletivo, acessível a todos, mas individualizada, fragmentada e, desta forma, “o que se vende são fragmentos de lugares, polos de investimentos para capitais nacionais e estrangeiros com o objetivo de aumentarem lucros, rendas e juros” (RODRIGUES, 2007, s/p). Nesse sentido, não apenas os objetos e produtos como casas e automóveis são individualizados, mas também praças, ruas, condomínios e até bairros inteiros, numa clara evidência da vitória do valor de troca sobre o valor de uso.

Por ter seu valor de uso suplantado pelo valor de troca, as cidades se tornaram alvo principal dos agentes sociais que controlam o processo de produção e reprodução do espaço urbano. Segundo Corrêa (2003), os agentes sociais que desempenham ações concretas no espaço urbano são os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado com suas instâncias e instituições e, os grupos sociais excluídos. Estes agentes produtores do espaço urbano são descritos por Corrêa da seguinte forma:

Os proprietários dos meios de produção, ou seja, os grandes empresários industriais e comerciais: estes necessitam de grandes parcelas de terreno de baixo custo para o desenvolvimento de suas atividades, necessitam também de vias para dar ampla acessibilidade a população consumidora e a fornecedores. *Os proprietários fundiários*: donos de terras, que buscam garantir a maior renda fundiária com suas propriedades. Interessados na conversão de suas terras rurais em terras urbanas ampliando o valor do metro quadrado na venda para a abertura de loteamentos residenciais e comerciais. Estes proprietários contribuem para a expansão da área urbana. *Os promotores imobiliários*: são agentes que atuam parcial ou totalmente na incorporação, financiamento, estudo técnico, construção e comercialização de áreas urbanas e rurais. Esses três atores, trabalham articuladamente como por

exemplo, no caso de Nova Mutum onde um determinado grupo empresarial forte, detinha as terras e monopolizavam o comércio dos lotes.

O Estado: o poder público atua na organização espacial da cidade e na regulação do uso do solo. Este atua como um mediador das tensões territoriais entre os movimentos sociais urbanos. O exemplo dessa atuação é o caso de Guarantã do Norte, onde, em plena Floresta Amazônica, no ano de 1979, foi criado o Projeto de Assentamento Conjunto (PAC) Peixoto de Azevedo, firmado entre o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e a Cooperativa Triticola Erexim Ltda. (COTREL). Seu objetivo era assentar 1600 famílias de cooperados, 240 famílias desabrigadas para a construção de barragens hidrelétricas no Rio Grande do Sul e 120 famílias de posseiros que já ocupavam terras dos projetos. As primeiras dessas famílias cooperadas, desembarcaram na região em dezembro de 1980. Também naquele ano, o Governo Federal, através do INCRA, lança um novo processo de colonização denominado Projeto de Assentamento Braço-Sul, cujo objetivo era assentar 500 famílias de agricultores que viviam em situação de irregularidades no Paraguai, os chamados brasiguaios (CASTRO, et al, 2002). Já em Nova Mutum o Estado atua oferecendo suporte institucional e injetando dinheiro público em infraestrutura para garantir a execução de projetos privados de grupos empresariais ligados à uma agricultura exportadora.

Os Grupos sociais excluídos: composto por aqueles que possuem pouco acesso a bens e serviços devido ao baixo poder aquisitivo. A estes grupos sociais excluídos resta as possibilidades de moradia em locais densamente ocupados como cortiços, em bairros afastados do centro em casas produzidas no sistema de autoconstrução ou em conjuntos habitacionais construídos pelo Estado, via de regra, sempre em áreas periféricas da cidade. Como exemplo, nesse caso, podemos citar, duzentos e quarenta famílias de trabalhadores que foram desalojados de suas terras para a formação do lago da barragem de Passo Real no Rio Grande do Sul e assentados em uma região desprovida de uma infraestrutura mínima necessária a sobrevivência e para o desenvolvimento de suas atividades (PRETI, 1993).

Essa união estratégica dos donos dos meios de produção e os proprietários fundiários em articulação com os promotores imobiliários e sobretudo com as instituições do Estado tem como objetivo de ampliar o processo de acumulação do capital. Como observado na ação do Estado no processo de ocupação da área onde está localizado esses dois municípios. Como proprietário fundiário inicial, o estado negociou ou doou terras para grandes empresários ou cooperativas, geralmente em detrimento dos pequenos produtores e beneficiando grandes grupos privados.

Buscando explicitar esse fenômeno em cidades da Amazônia Mato-grossense, Arruda (2007, p. 57) discorre que:



A articulação entre o poder econômico sustentado pelos mecanismos institucionais, foi o que permitiu a transformação das terras devolutas em propriedades privadas, disciplinando o processo de acesso à terra, bem como serviu para inibir a expansão da pequena propriedade e selar o compromisso dos Governantes com a burguesia rural e empresarial.

Mesmo no caso de Guarantã do Norte, onde o processo se deu em conjunto com a Cooperativa Tritícola Erexim Ltda. (COTREL) com a distribuição de milhares de lotes para agricultores sem-terra do Sul do País ou, para brasileiros expulsos de terras paraguaias – os brasiguaios, assentados pelo INCRA, o processo se deu para que diminuíssem as pressões sociais pela terra em outras regiões do Brasil, “sem ter que alterar a estrutura fundiária no Sul e, com isso se defrontar com os donos dos latifúndios” (CASTRO et al., 2002, p. 147).

O Estado, detentor da dominação política, e no caso da Amazônia também de terras, se une aos agentes detentores do capital em prejuízo da população de menor poder aquisitivo. Ao mesmo tempo a região passa a ser vendida como um novo eldorado, o lugar que permitia o enriquecimento rápido uma vez que dispunha de espaços vazios disponíveis a serem ocupados.

Esse caráter de valorização do Norte de Mato Grosso, sobretudo em algumas cidades, cuja atividades capitalistas são mais desenvolvidas continuam sendo vendidos até os dias atuais. Portanto, não são apenas os lotes urbanos que são mercados por seu valor de uso, mas o que se vende, é uma promessa de sucesso, de riqueza. Como aponta Lefebvre (2001, p. 69):

Na ideologia do consumo e no consumo ‘real’ (entre aspas), o consumo de signos desempenha um papel cada vez maior [...]. Consome-se tantos signos quanto objetos: signos da felicidade, da satisfação, do poder, da riqueza, da ciência, da técnica etc. A produção desses signos se integra na produção global e desempenha um papel integrador fundamental em relação às outras atividades sociais produtivas ou organizadoras. O signo é comprado e vendido [...]. Por conseguinte, aquele que concebe a cidade e a realidade urbana como sistema de signos está entregando-as implicitamente ao consumo como sendo objetos integralmente consumíveis: como valor de troca em estado puro.

Essas duas cidades, inseridas no contexto do Norte do Estado de Mato Grosso, região de agronegócio, são vendidas como síntese de desenvolvimento, de crescimento econômico, como lugares ideais para investimentos como demonstra a figura 2 a seguir convidando a conhecer uma das principais cidades do agronegócio, tratada como gigante.

Figura 2: Cidade gigante.



Fonte: Prefeitura Municipal de Nova Mutum (2021).

Quando se negocia um terreno ou uma casa, se comercializa também esses signos. Estes, não tem valor de uso, mas possuem um alto valor de troca, encarecendo o morar nessas cidades.

VALORIZAÇÃO E PRECIFICAÇÃO DO SOLO URBANDO DE GUARANTÃ DO NORTE

A cidade de Guarantã do Norte, localizada na Microrregião de Colíder, sob a latitude 9° 47' 9" Sul e Longitude 54° 54' 29" Oeste, com altitude média de 360 metros e distante 690 quilômetros de Cuiabá, origina-se de dois projetos de colonização oficiais. Em 02 de junho de 1981, é fundado o Distrito da Cotrel, distante 06 quilômetros da Rodovia, dentro da área do PAC Peixoto de Azevedo. Paralelamente, desenvolveu-se um outro povoado, dentro da área denominada Gleba Braço Sul, às margens da BR 163. Este, por estar ao longo da rodovia, tendo, portanto, localização com melhor fluxo, alcançou maior adensamento populacional, sendo elevado à categoria de Distrito de Colíder em novembro de 1981 e se emancipando em 13 de maio de 1986.

Do ponto de vista natural, apresenta relevo ondulado a fortemente ondulado em razão dos Planaltos Residuais Norte Mato-grossense (Serra do Cachimbo). Na porção sudoeste do território predominam terrenos mais aplainados, típicos da Depressão do Norte de Mato Grosso. Em seus solos predominam o tipo Neossolo pouco desenvolvido, com textura arenosa. Essas características, reduzem, dificultam ou inviabilizam a aproveitabilidade agrícola (MIRANDA; AMORIM, 2001).

Essas características, no entanto, não impediram a expansão da pecuária bovina que conta com mais 585.633 cabeças incluindo bovinos e bubalinos. No ano de 2015, foram abatidos 49.401 animais em estabelecimentos que contém o Selo de Inspeção Federal, o SIF. Também possui 193 estabelecimentos com lavouras temporárias, principalmente de soja, milho e arroz (IBGE, 2017; MATO GROSSO, 2016).

O Frigorífico Redentor é a maior empresa do município na geração de empregos, ICMS e ISS. Aproximadamente 600 funcionários diretos abatem, quando em sua capacidade máxima, mais de 600 animais por dia. Sua produção atualmente, está voltada exclusivamente para o mercado externo (GUARANTÃ DO NORTE, 2021).

De acordo com o Censo Agropecuário de 2017, é possível notar, a chegada do cultivo de soja com 29 estabelecimentos em numa área plantada de 9.254 hectares e produção de 30.793 toneladas e de milho com 36 unidades que produziram 24.054 toneladas em uma área plantada de 6.280 hectares (CENSO AGROPECUÁRIO, 2017).

A área territorial do município de Guarantã do Norte é de 4.734,598 Km². A estimativa populacional para o ano de 2020 é de 36.130 habitantes, sendo o município mais populoso na

microrregião de Colíder e o 15º no estado de Mato Grosso. O percentual de população urbana é de 74% e, 26% aproximadamente, moram na zona rural, o que indica que o êxodo rural e o processo de urbanização, permanece em curso (IBGE, 2021).

De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, o PIB per capita para o ano de 2018 era de 25.002,98 reais por ano, com média mensal de 2,3 salários mínimos. Naquele mesmo ano, apenas 15,8% da população de Guarantã do Norte era considerada ocupada e, de acordo com o Censo de 2010, o percentual da população com rendimento mensal de até ½ (meio) salário mínimo era de 36,3%. Esse quadro de referências, explicitam o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - IDHM de 2010 com apenas 0,703, acima do índice nacional para aquele ano, 0,699, mas abaixo do estadual que foi de 0,725.

No contexto da cidade, Guarantã do Norte possui diversas faculdades particulares, como Ajes, Facó, Unifama, Unip e Unopar, além da presença de cursos em nível superior em instituições públicas como o IFMT (Instituto Federal de Mato Grosso) e a UAB (Universidade Aberta do Brasil). Conjuntamente essas instituições atendem a mais de 3.000 acadêmicos com cursos de bacharelado, licenciatura e tecnólogo, dentre eles, Direito, Engenharia Civil, Odontologia, Biologia, Pedagogia, Letras, Geografia, etc. Diariamente, ônibus saem de Terra Nova do Norte, Peixoto de Azevedo, Matupá, Novo Mundo e do distrito de União do Norte com acadêmicos universitários rumo a Guarantã do Norte. Essa característica tem transformado a cidade em um polo educacional na região.

Possui também uma estrutura de comércio e serviços bastante consolidada, como agências bancárias, entre elas a Caixa Econômica Federal que facilitou o acesso ao crédito imobiliário na cidade, inúmeros escritórios; redes de supermercados, estabelecimentos em redes regional, estadual e nacional de materiais de construção, autopeças, móveis e eletrodomésticos, vestuários e alimentação, hospital particular, centro de diagnóstico por imagem, clínicas médicas, odontológicas e laboratoriais.

Inicialmente, as ruas dos primeiros bairros de Guarantã do Norte como o Centro, o Cidade Nova e o 13 de Maio, foram traçadas com ruas paralelas formando um tabuleiro de xadrez. Esse modelo de cidade, foi se alterando com os novos empreendimentos que passam a seguir conceitos próprios, de acordo com interesse de seus idealizadores. Os lotes mediam 800 metros quadrados com dimensões de 20x40 metros, nos primeiros bairros como o Centro, o Cidade Nova e o 13 de Maio. Posteriormente, as medidas vão sendo diminuídas com a abertura de novos bairros e loteamento como é o caso do Novo Horizonte II com 14x35 metros e, posteriormente o Jardim Vitória e o Araguaia com 12x25. Esse fato, denota a busca por maior lucratividade por parte das incorporadoras, uma vez que permite, em um mesmo terreno, um maior número de lotes.

Entre os anos de 2015 e 2016, tem início, cinco novos empreendimentos imobiliários de incorporadoras diferentes em Guarantã do Norte, cuja localização pode ser observada na figura 2. Essa quantidade de empresas operando no mercado imobiliário local, está relacionado, entre outras razões ao fato de que o município foi projeto de assentamento com sítios de 42 ou 21 alqueires (100 ou 50 hectares), diferentemente do que se verá mais adiante em Nova Mutum.

Figura 3: Loteamentos recentes em Guarantã do Norte.



Fonte: Google Earth. Elaborado por Sérgio A. Pereira (2021).

De qualquer forma esses lançamentos aqueceram o mercado de lotes urbanos, o que, no entanto, não parece ter refletido em preços mais acessíveis aos consumidores pois possuíam políticas de precificação parecidas e valores muito semelhantes, conforme análise a seguir.

No ano de 2015, foram criados três loteamentos, o Eco Park (figura 3), o Cidade Jardim (figura 4) e o Residencial Rio de Janeiro, através de decretos municipais que normatizavam e autorizavam o início das atividades de implementação de infraestrutura.

Figura 4: Loteamento Eco Park.

Fonte: São Bento Incorporadora.

Figura 5: Loteamento Cidade Jardim.

Fonte: Mérito Empreendimentos Imobiliários.

De propriedade da Eco Park Incorporadora S.A. mas tendo como desenvolvedora, a Imobiliária São Bento, o Eco Park Residence foi criado pelo Decreto Municipal 017 de 2015. Possuindo uma área total de 361.415 metros quadrados com 502 lotes. O valor inicial destes era de 59.926,25, podendo ser adquiridos com entrada e mais 144 parcelas. Segundo informações da Incorporadora, já foram negociados até abril de 2021, 337 lotes, resultado este, que atende às expectativas da empresa. A justificativa para a precificação dos lotes está relacionada ao tamanho e localização privilegiada e, ainda segundo informações, o investimento se deu para atender aos moradores de Guarantã do Norte e da região que tivessem o interesse de investir ou morar na cidade.

O Decreto Municipal de Criação 027 de 2015 criou o Residencial Rio de Janeiro de propriedade da Colonizadora Sinop (Grupo Sinop), localizado próximo às margens da BR-163, saída para o estado do Pará, possibilitando a aquisição de lotes com financiamento próprio com entrada e mais 120 meses de parcelamento.

Por sua vez, o Residencial Cidade Jardim foi criado sob o número 049 de 14 de dezembro de 2015 em nome da OBM Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Mérito Incorporadora). Sua área é composta por 321 lotes numa área de 250.0002,71 metros quadrados, com dimensões a partir de 364 metros quadrados e com preços que podem ser quitados em até 120 parcelas (MÉRITO, 2021).

Os outros dois empreendimentos tiveram seus decretos de criação publicados no ano de 2016. O Residencial Albino Meneguetti, Decreto número 07 de 2016, em nome da empresa Meneguetti e CIA Ltda. (Nacional Imobiliária). Possui uma área total de 153.121,72 metros quadrados contendo 194 lotes entre 300 e 400 metros quadrados. As parcelas, para aqueles que não conseguem comprar pelo preço à vista, partiam de 554,31 reais mensais.

Mesmo com o decorrer de alguns anos e, com o número de loteamentos lançados em um curto período de tempo, os preços tornaram-se ainda mais salgados. Em um anúncio de 18 de setembro

de 2020, a incorporadora oferece lotes com entrada de 5.100,00 reais e saldo em 180 parcelas de 584,6 R\$, totalizando 110.328,00 reais. Nessas condições, o metro quadrado de um lote custa 275,82 (NACIONAL, 2021).

O mais recente desses loteamentos foi o Jardim Itália II, criado pelo Decreto 043 de 19 de dezembro de 2016, da empresa Cecconi e Bussolaro Ltda - EPP (Imobiliária Nova Capital). Com 175 mil metros quadrados, localizado às margens da MT 419, também denominada, no perímetro urbano, Avenida Guarantã, possui 235 lotes com área mínima de 300 metros (BUSSOLARO, 2021).

Nos loteamentos que foram implementados em períodos anteriores aos citados ou nos bairros mais antigos é possível encontrar anúncios de lotes nos mais variados preços, como é o caso de um lote com valor de 50 mil no Jardim Araguaia, podendo chegar a 78 mil reais como verificado no Jardim Araguaia III, com 338 metros e um custo por metro quadrado de 230 reais.

No caso do comércio de casas, as opções variam de padrão, localização e tamanho. O que não varia muito é o preço do metro construído, como nos exemplos a seguir, onde desprezando a área do lote, o metro construído na figura 5 custa 3.864,15 reais. Essa construção, no bairro Araguaia III, possui 165 metros quadrados, localizada em um terreno de 364 metros, contêm dois dormitórios, sendo uma suíte e duas vagas de garagem. O valor pedido é de 600 mil reais. Por sua vez, no Bairro Industrial, é oferecida uma casa de 53,72 metros quadrados, contendo dois dormitórios e uma vaga de garagem, pelo preço de 175 mil reais (figura 6). O metro quadrado nesse caso possui um valor de 3.258,80 reais aproximadamente.

Figura 6: Casa à venda.



Fonte: Imobiliária Celeste.

Figura 7: Casa à venda.



Fonte: Imobiliária Celeste.

Como parâmetro, nesses valores, acima dos três mil reais o metro quadrado construído é possível adquirir um imóvel em muitos bairros da capital, Cuiabá, como Morado do Ouro, Bosque da Saúde, CoopHEMA, Quilombo, Araés, entre outros, cujo preço do metro quadrado variava, de acordo com pesquisa, de 2.950 a 3.950 reais (FIORAVANTE, 2018). Em pesquisas em sites de imobiliárias e de

compra e venda, é possível encontrar casas em Cuiabá, com valores que variam de 1.262 a 2.000 reais em bairros como Altos do Coxipó ou Morada do Ouro. Em alguns casos, preços parecidos em outros, muito abaixo dos preços praticados em Guarantã do Norte.

As imagens seguintes corroboram a afirmação de que é bastante oneroso morar em Guarantã do Norte. Na figura 7, se observa um apartamento (kitnet) para aluguel contendo apenas um quarto e um banheiro, mas com valor de aluguel de 800,00 reais. Na figura 8, é anunciada como casa de padrão considerado alto, para a venda, possuindo 02 dormitórios e uma suíte. A área construída é de 210 metros quadrados localizada na região central da cidade. O valor solicitado é de 1 milhão de reais. Neste caso, o metro quadrado construído está orçado com valor de valor de 4.761,90 reais.

Figura 8: Apartamento para aluguel.



Fonte: Marketplace.

Figura 9: Casa à venda no Centro.



Fonte: Imobiliária Celeste.

No caso de Guarantã do Norte, a localização estratégica da cidade, a possibilidade de expansão da fronteira agrícola e os investimentos privados em serviços, permitiram às incorporadoras, o aumento substancial dos preços do morar na cidade. Levando em consideração que a média mensal de 2,3 salários e que 36,3% da população sobrevive com até $\frac{1}{2}$ (meio) salário mínimo, partindo da premissa que uma família ao não ter uma casa para morar, necessitando pagar aluguel e mais a parcela de um lote, se somando a isso, as demais necessidades básicas, fica realmente muito difícil construir sua casa própria. Surge como possibilidade, a compra da casa via financiamento bancário. No entanto, essa oferta de crédito, somada às inúmeras regras, faz com que as construtoras, que controlam, ao supostamente facilitarem o financiamento, aumentam substancialmente o valor dos novos imóveis.

VALORIZAÇÃO E PRECIFICAÇÃO DO SONO EM NOVA MUTUM

O município de Nova Mutum está localizado nas coordenadas: Latitude: 13° 50' 19" Sul, Longitude: 56° 4' 51" Oeste, com altitude de 486m, pertence à Mesorregião do Norte Mato-Grossense, possui uma área total de 955.604 hectares ou 9.556,04 quilômetros quadrados e se encontra a 250 km da capital Cuiabá. Situada às margens da BR-163 o município faz parte de uma rede de cidades que se encontram na zona de expansão da fronteira agrícola, por essa razão, vem apresentando um acelerado crescimento econômico e populacional impulsionado pelas atividades agroexportadoras de grãos e carnes, em função disso, a cidade apresenta uma supervalorização do solo urbano, impactando diretamente no acesso à moradia para os munícipes.

Nova mutum surge de um projeto de colonização privada, em 1966 quando José Aparecido Ribeiro, juntamente com outros empresários paulistas, adquire uma vasta área de 170 mil ha pertencentes ao município de Diamantino, formando a Mutum Agropecuária S.A. implantando um projeto de ocupação agrícola financiada pela Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia (SUDAM). A criação da área urbana surge da necessidade de atender às demandas de equipamentos, insumos e serviços que atenderiam à agricultura moderna a ser desenvolvida. Dessa forma, é criado o distrito com a denominação de Nova Mutum (ex-povoado), pela lei estadual nº 4408, de 26/11/1981, subordinado ao município de Diamantino, posteriormente, elevado à categoria de município com a denominação de Nova Mutum, pela lei estadual nº 5321, de 04/07/1988, desmembrado do município de Diamantino, conforme esclarece Volochko (2015. p. 52):

A lógica de produção do espaço urbano pressuposta na colonização empreendida pela Mutum Agropecuária S.A. aparece na concepção do plano urbanístico do núcleo urbano realizado entre 1977 e 1979 por empresas gaúchas, quando a Nova Mutum era ainda um distrito de Diamantino-MT. Inicialmente foram projetadas 116 quadras com 22 lotes em cada quadra e 1.000 m² de área média por lote com o traçado tipo “tabuleiro de xadrez”, tendo quadras retangulares e ruas largas. Mas o ponto fundamental que explica o caráter monopolista e urbano presente na expansão agropecuária é que a cidade surge de uma fazenda - e de uma única fazenda de apenas um proprietário: a Mutum Agropecuária S.A., à época comandada por José Aparecido Ribeiro.

Desde o princípio, a produção do espaço urbano de Nova Mutum sobre o controle hegemônico dos “pioneiros” tinha como objetivo a valorização do solo urbano e das áreas rurais próximas a cidade. A JAR empreendimentos imobiliários criada a partir da colonizadora Mutum Agropecuária S.A. passa a comandar as ações criando os primeiros loteamentos, traçando estratégias de valorização, concedendo lotes urbanos a empresas que comprassem terrenos para o uso agrícola, impondo aos compradores um padrão estético de construção elitizado, delimitando o tempo para a construção nos

lotes. Atualmente a empresa controla territorialmente a maior parte do mercado de terras urbanas e boa parte das terras rurais do município, sendo que as terras que não são de propriedade do Grupo Mutum não o são porque já foram vendidas por este a terceiros. (Volochno, 2013. p. 30).

Figura 10: Loteamentos da JAR em Nova Mutum, 2017.



Fonte: Fioravanti (2018).

No levantamento realizado por Fioravanti (2018) representado na figura 9, podemos constatar que a JAR empreendimentos imobiliários controla territorialmente mais da metade da cidade. Além do centro a imobiliária é dona dos loteamentos: Nossa Senhora Aparecida; Bela Vista; Ipês; Residencial das Acácias; Jardim das Orquídeas; Flamboyant; Loteamento Hilda Strenger Ribeiro; Loteamento comercial José Aparecido Ribeiro, entre outros. Além do domínio sobre as áreas centrais já valorizadas o Grupo Mutum, busca também exercer um controle sobre as áreas mais afastadas e que já foram incorporadas a mancha urbana, para consolidar esse domínio territorial arrendou 20 mil hectares

para a Vanguarda Agro nestas áreas. Dessa forma, a JAR consegue atuar tanto na comercialização de lotes e imóveis em áreas residenciais destinados a diversos níveis de renda como também na comercialização de lotes rurais e comerciais.

Dessa maneira, segundo Santos (2009), a cidade se desenvolve como um bem material, uma mercadoria a ser comercializada e consumida para atender a uma lógica de acumulação e reprodução do capital. Como produto, o espaço urbano adquire valores de uso e de troca específicos, seguindo um planejamento processual estrategicamente traçado para promover a valorização a médio e longo prazo de diversos empreendimentos imobiliários. Assim, Fioravanti (2018) expõe que os “pioneiros”, donos de colonizadoras privadas monopolizaram não só o espaço fundiário para a efetivação de suas estratégias econômicas, mas também colocaram sobre seu controle as formas, funções e estruturas da cidade, impactando diretamente na vida urbana, no espaço público, no trabalho e na moradia, impondo um controle sobre diversas práticas sociais de forma hegemônica, favorecendo um grupo seletivo de pessoas e impondo sobre outras, várias limitações de acesso a determinados espaços.

A intensa valorização do solo urbano nos remete a limitações de acesso a espaço-moradia. Para Santos (2009), o monopólio de certas pessoas ou grupos está assegurado na propriedade privada e que dá a estas o direito de dispor de determinadas parcelas do espaço geográfico, assim como tal parcela será utilizada e qual a classe social que irá desfrutá-la. Dessa forma, o espaço urbano resultante do processo de acumulação de capital define também os modos como o espaço será ocupado e habitado. É imposto sobre o solo urbano uma apropriação territorial segregadora que empurra para zonas periféricas ou para fora da cidade a população de baixa renda que não pode comprar uma propriedade e nem pagar o aluguel nas áreas centrais.

NOVA MUTUM E OS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO

Nova Mutum cresce como um projeto de urbanização planejada atendendo uma racionalização monopolista de produção do espaço. O lado oeste da BR 163 é onde reside a maior parte da população e possui um padrão estético urbanístico elitizado, apresenta imponentes prédios do poder público; escolas públicas com infraestrutura de ponta; um centro comercial e político com trânsito fluido, com ruas largas muito bem sinalizadas e enormes canteiros centrais arborizados utilizados como pista de caminhada, pista de ciclismo e também como área de estacionamento; grandes rotatórias que ajudam a controlar o trânsito nos cruzamentos; bairros residenciais com prédios e casas que apresentam padronização arquitetônica e condomínios residenciais fechados de alto padrão. Do lado leste da BR 163

é possível encontrar diversos empreendimentos agroindustriais onde operam empresas de comercialização de máquinas agrícolas, insumos, processamento de grãos e carnes.

Tal estruturação urbana não seria viável apenas com os investimentos de uma única empresa colonizadora, mas se torna possível na medida em que o planejamento da incorporadora fundiária se conecta com o poder público e demais agentes produtores do espaço urbano. É através do alinhamento dos interesses do privado com a administração pública que os processos ganham formas e funções concretas, produzindo uma urbanização de cunho oligopolista, que é resultante da territorialidade exercida pelo capital agroexportador. Tal urbanização é profundamente excludente, pois, os grupos sociais descapitalizados possuem pouco ou nenhum poder decisório sobre o espaço urbano.

Nas cidades comandadas pelo agronegócio, como é o caso de Nova Mutum, os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários e os promotores imobiliários atuam em conjunto, ou pertencem a um mesmo grupo como a JAR. Estes comandam uma urbanização oligopolista que produz como consequência uma lógica fundiária excludente, onde a propriedade e a cidade passam a ser um privilégio de quem tem maior poder aquisitivo. Nestes casos, a cidade possui poucos donos (homens brancos, empresários oriundos da região Centro-Sul do Brasil) cujo poder foi adquirido pela concentração e fundiária e pela especulação rentista de suas propriedades, estes comandam diversos mecanismos de dominação como agentes produtores do espaço, de forma articulada. Estabelecendo assim, uma produção espacial que visa dar continuidade ao projeto inicial de colonização, e para garantir esta continuidade, os mesmos colonizadores, romanticamente chamados de pioneiros pela população local, continuam a conduzir as ações e decisões por meio da monopolização dos agentes produtores do espaço. Esta influência destes pioneiros é descrita por Fioravanti (2018, p. 131) da seguinte forma:

Nas cidades mais nitidamente dinamizadas pela agricultura capitalista mecanizada, os “pioneiros” estão presentes não como abstrações ou como personagens de um passado distante: estão dentre os principais agentes dos processos de urbanização e produzem e reproduzem estratégias econômicas com implicações reais na vida concreta.

Para consolidar a manutenção de seus interesses, os “pioneiros” também passam a figurar em cargos de liderança política como prefeitos, secretários e vereadores, adquirindo ainda mais poder para comandar as estratégias espaciais de domínio e valorização do espaço urbano. Fioravanti (2018) expõe ainda, que, através da linguagem política, os “pioneiros” monopolizam não somente as porções de terras no campo e na cidade, mas também, o discurso único, hegemônico, de “cidade moderna, próspera e repleta de oportunidades”, e este discurso é repetido exaustivamente até mesmo pela

população de baixa renda. A execução de seu projeto urbanístico agrada aos eleitores pela estética da cidade, o que concede a esses grupos, capital político suficiente para que estes se perpetuem no poder.

O discurso publicitário de cidade próspera e de oportunidades difundido pelos meios de comunicação, juntamente com a oferta de empregos nas empresas de processamento de grãos e carnes (Excelência e BRF) funcionam como atrativo populacional, principalmente de migrantes oriundos das regiões norte e nordeste, em especial, dos estados do Alagoas, Maranhão, Pará e Piauí. Estes migrantes chegam atraídos por ofertas de trabalho nas agroindústrias e no campo, segundo dados coletados nos dois últimos censos realizados pelo IBGE, em 2000 a população residente no município oriunda do estado do Alagoas era de apenas sete habitantes, subindo para 515 habitantes em 2010 um crescimento de 7.257,14 %. A segunda maior taxa de migração vem do estado do Maranhão que apresentava 118 habitantes em 2000 subindo para 1.671 habitantes em 2010, um crescimento de 1.316,10%.

Crescimentos significativos também são registrados de pessoas provenientes de outros estados: Pará 686,49%, Amazonas 360% e Piauí 296,88%. Esta intensa migração fez com que a população de Nova Mutum apresentasse um salto nos últimos 30 anos: de 14.818 habitantes para 31.649 em 2010, 113% de crescimento e com a estimativa de 46.813 habitantes para 2020, um crescimento estimado de 47,9%. Este crescimento demográfico movimentou o setor imobiliário, a alta demanda inflaciona os preços dos imóveis e dos loteamentos promovendo uma reprodução de capital ainda mais ampliada para os promotores imobiliários e proprietários fundiários.

A urbanização de cunho oligopolista, imposta pelos principais agentes produtores do espaço gera severos processos de segregação socioespacial que expulsa os migrantes empobrecidos pelos baixos salários e alto custo de vida para as zonas periféricas em cortiços, quitinetes ou barracos rudimentares. O elevado preço dos imóveis e dos aluguéis nas regiões centrais ou próximas ao centro impossibilita o acesso para a parcela da população com baixos salários.

Nas áreas centrais as casas são construídas conforme o padrão estético imposto pelas incorporadoras imobiliárias visando uma rápida valorização e o atendimento do desejo de consumo de compradores com alto poder aquisitivo. Nestas áreas é possível encontrar casas como a da Figura 10, localizada no bairro dos Ingás, à venda pelo valor de R\$ 1.300.000,00 e apartamentos como o da Figura 11, no bairro Residencial Califórnia, à venda por R\$ 329.000,00. A especulação imobiliária das áreas nobres influencia também as áreas mais afastadas e os novos loteamentos, elevando o valor de compra e aluguel até mesmo de lotes e imóveis com construções mais modestas como o Kitnet da figura 12, localizado no bairro Jardim Primavera I, com apenas um quarto e um banheiro, com o aluguel fixado no valor de R\$ 850,00 e a casa da figura 13, no bairro Parque do Sol, com o aluguel fixado no valor de R\$ 1.670,00 (Preços de mercado em 2020). Os valores dos imóveis comercializados pelas diversas

incorporadoras imobiliárias, tanto para venda quanto para aluguel, seguem uma padronização em forma de cartel, limitando a concorrência e forçando os moradores a se adequarem à especulação imobiliária que impõe sobre eles.

Figura 11: Casa de alto padrão.



Fonte: GM Corretor de Imóveis.

Figura 12: Apartamentos.



Fonte: Hércules Corretora de Imóveis.

Figura 13: Kitnet.



Fonte: Hércules Corretora de Imóveis.

Figura 14: Casa para aluguel.



Fonte: Hércules Corretora de Imóveis.

Ao chegarem na cidade os migrantes se deparam com valores exorbitantes de aluguel que comprometem a maior parte de seus salários. Segundo o IBGE a média salarial mensal em Nova Mutum em 2018 era de 2,5 salários mínimos e apenas 39% da população se encontrava ocupada em empregos formais. Considerando a média salarial, o aluguel compromete cerca 50% dos rendimentos dessa população, já que os valores variam entre 700,00 R\$ a 900,00 R\$ para Kitnet's; 950,00 R\$ a 1.800,00

R\$ para apartamentos e 1.400,00 R\$ a 3.200,00 R\$ para casas. Apesar dos elevados valores é difícil encontrar apartamentos vazios na cidade devido a constante chegada de pessoas, o que faz com que os preços continuem a subir devido à alta procura. Porém, a permanência nos imóveis é dificultada pelo alto custo de vida na cidade (alimentação, transporte, serviços), o que faz com que muitos voltem para suas cidades de origem quando perdem seus vínculos empregatícios, fazendo com que haja também uma alta rotatividade nos imóveis.

A maior parte dos empreendimentos imobiliários nas regiões próximas ao centro visam um público com alto poder aquisitivo. Em 2020, a cidade já possuía dois condomínios residenciais fechados de alto padrão: o Condomínio “Esplanada do Sol” e o “Dális condomínio residencial” ambos oferecem serviços especializados, salão de festas, *Play ground*, Quadra poliesportiva e guarita com segurança 24 horas por dia. As casas nestes residenciais de luxo são vendidas em média pelo valor de 1.200.000 R\$. Em 2021 foi lançado pela construtora EMHA o terceiro condomínio fechado: o “Vida Califórnia” um condomínio horizontal no bairro Califórnia (cortado pela Avenida Mutum, a principal avenida da cidade) com 310 apartamentos decorados e distribuídos em três torres de 14 andares que promete oferecer aos seus moradores 50 opções de lazer e serviços como cinema, área fitness, sala de jogos, piscinas, quadras poliesportivas, play kids, espaço gourmet, pizza clube, quiosques com churrasqueiras e salão de festas, salão exclusivo para festas infantis, brinquedoteca educativa, espaços colaborativos, como minimercado, salão de beleza, creche e lavanderia. Tal projeto oferece aos compradores com alto poder aquisitivo a possibilidade de viver em um local totalmente a parte do restante da população sem precisar conviver com as classes mais baixas nos espaços de convivência, produzindo um verdadeiro apartheid socioespacial. Segundo o diretor-presidente da EMHA, Ramiro Azambuja em entrevista concedida ao site Agitos Mutum em dezembro de 2020, a empresa projeta mais de “300.000.000 R\$ em lançamentos para a região do médio norte, onde está a força do agronegócio”, demonstrando claramente a intenção de investir em uma área que está apresentando uma intensa valorização.

Os investimentos elevados de imobiliárias e empreiteiras visam um retorno a médio e longo prazo pela especulação imobiliária onde há a consolidação da fronteira agrícola. Segundo Arruda (2007), estes agentes fazem o uso de signos de “Progresso”, “Modernidade” e “Qualidade de vida” como elementos imagéticos capazes de gerar capital simbólico e agregar valor ao/no espaço, fazendo destas cidades não apenas uma mercadoria, mas sim, uma mercadoria de luxo, destinada a um grupo de elite de potenciais compradores. Por outro lado, Volochko (2013) revela que essa dinâmica oligopolista de produção do espaço em Nova Mutum não conduz à inexistência de periferias na cidade, mas sim, faz com que estas sejam construídas de forma controlada e planejada para abrigar uma população “tolerada” enquanto prestadora de serviços básicos: vendedores, empregadas domésticas, trabalhadores da

construção civil, dos serviços de limpeza, dos frigoríficos etc. Estas pessoas são aceitas nos espaços privilegiados apenas para realizar serviços terceirizados, por um curto período de tempo. Os baixos salários juntamente com o elevado aluguel inviabilizam o acesso aos espaços de lazer, esporte e cultura que também possuem valores elevados. Desta forma a cidade cumpre apenas sua função de mercado conforme a lógica de reprodução ampliada de capital e deixa de cumprir diversas necessidades sociais que são muito mais amplas, plurais e humanas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Através desta pesquisa pôde-se observar que: As cidades de Nova Mutum e Guarantã do Norte, mesmo tendo processos de colonização distintas em suas origens, vem recentemente apresentando uma supervalorização do solo urbano em decorrência das ações e influências do capital agroexportador sobre o mercado imobiliário nas cidades situadas às margens da BR 163. Ambas as cidades possuem um papel de centralidade regional como cidades médias mato-grossenses e atraem migrantes das regiões vizinhas e de outros estados em busca de emprego ou estudo, porém ao chegarem nas cidades se deparam com enormes dificuldades para se fixarem devido aos altos valores dos imóveis para compra ou aluguel, além do elevado custos de serviços e alimentação, o que dificulta a permanência destas pessoas na cidade obrigando-as a residirem em áreas muito distantes do centro ou a voltarem para suas cidades de origem.

Assim, as cidades pesquisadas produzem uma segregação socioespacial que apenas suporta a permanência de trabalhadores descapitalizados enquanto são úteis e vinculados às suas funções no setor agroexportador, tornando inviável a permanência quando perdem esse vínculo. Nestas cidades, a apropriação do espaço urbano exercida pelos agentes hegemônicos, ignoram a função social da cidade e a transformam em uma mercadoria a ser valorizada e vendida pelo maior preço possível ampliando a acumulação de capital.

REFERÊNCIAS

ARRUDA, Zuleika Alves de. **Onde está o agro desse negócio?** Transformações socioespaciais em Mato Grosso decorrentes do agronegócio. Tese (Doutorado em Geografia) Universidade Estadual de Campinas. Campinas, SP: 2007.

BUSSOLARO, Empreendimentos. **Bussolaro empreendimentos**. Página inicial, 2021. Disponível em: <https://bussolaroempreendimentos.com.br/empreendimentos>. Acesso em: 22 abr. 2021.

CASTRO, Sueli Pereir et. Al. **A Colonização Oficial em Mato Grosso**: "a nata e a borra da sociedade", Cuiabá: EdUFMT, 2002.



CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 2003.

FIORAVANTE, Livia Maschio. **Do Agronegócio à Cidade como Negócio**: a urbanização de um cidade mato-grossense sob a perspectiva da produção do espaço. Tese (Doutorado em Geografia) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo: 2018.

HIGA, Tereza C. de S. Dinâmica Urbano-Regional na Amazônia. In: PEREIRA, R. H. R; FURTADO, B. A (org.). **Dinâmica urbano-regional**: rede urbana e suas interfaces. Brasília, Ipea, 2011.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Agropecuário de 2017**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/agricultura-e-pecuaria/21814-2017-censo-agropecuario.html?=&t=o-que-e>. Acesso em: 21 abr. 2021

_____. – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/guaranta-do-norte/panorama>. Acesso em: 23 abr. 2021.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

MATO GROSSO, **Anuário Estatístico de 2016**. Disponível em: <http://www.dados.mt.gov.br/publicacoes/anuarios>. Acesso em: 22 abr. 2021.

MÉRITO Empreendimentos. **Mérito empreendimentos**, 2021. Página inicial. Disponível em: <http://www.meritoempreendimentos.com.br/futuros-lancamentos/1195/cidade-jardim>. Acesso em: 22 abr. 2021.

MIRANDA, L. AMORIM, L. Mato Grosso: **Atlas Geográfico**. Cuiabá: Entrelinhas, 2001.

NACIONAL, Empreendimentos. **Nacional empreendimentos MT**, 2021. Página Inicial. Disponível em: <https://nacionalempreendimentosmt.com.br/imovel/venda-lote-residencial-medindo-300-m%C2%B2-em-guaranta-do-norte-mt-3/>. Acesso em: 22 abr. 2021

RODRIGUES, Arlete MOYSÉS. A cidade como direito. Scripta Nova. Revista Electrónica de **Geografía y Ciencias Sociales**. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2007, vol. XI, núm. 245 (33). Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24533.htm>. Acesso em: 16 abr. 2021.

SANTOS, Ronaldo Benedito de: A questão urbana em Sinop-MT: o mercado imobiliário. *in*: ROMANCINI, Sônia Regina (org.). **Novas territorialidades nas cidades mato-grossenses**. Cuiabá: EdUFMT, 2009. p. 255-274.

VOLOCHKO, Danilo. Da extensão do campo à centralização do urbano: elementos para o debate da produção do espaço em Mato Grosso”. **Revista Mato-grossense de Geografia**, Cuiabá, nº16, p. 18-38, 2013.

VOLOCHKO, Danilo. Terra, poder e capital em Nova Mutum - MT: Elementos para o debate da produção do espaço nas ‘cidades do agronegócio’. **GEOgraphia**, Rio de Janeiro, V. 17, n.35, p. 40-67, 2015.