

**ESTRATÉGIAS E DESDOBRAMENTOS DE UMA URBANIZAÇÃO
OLIGOPOLISTA EM PRIMAVERA DO LESTE, MATO GROSSO, BRASIL**

**STRATEGIES AND CONSEQUENCES OF AN OLIGOPOLISTIC URBANIZATION
IN PRIMAVERA DO LESTE, MATO GROSSO, BRAZIL**

**ESTRATEGIAS Y DESPLIEGUES DE UNA URBANIZACIÓN OLIGOPOLISTA EN
PRIMAVERA DO LESTE, MATO GROSSO, BRASIL**

Livia Maschio Fioravanti

Instituto Federal de Ciência, Tecnologia e Educação do Mato Grosso, Cuiabá, Brasil

liviageosp@gmail.com

RESUMO

O objetivo deste trabalho é investigar de que modo o início da ocupação de Primavera do Leste influencia em seus atuais conflitos espaciais. O modo pelo qual a propriedade rural foi dominada e fracionada por grandes empresários do centro-sul brasileiro nas últimas três décadas do século XX teve como consequência uma dominação também da propriedade urbana, culminando em uma “urbanização oligopolista”. Por meio de levantamento bibliográfico e realização de trabalhos de campo, demonstramos que essas famílias pioneiras empregam diversas estratégias para controlar a renda da terra e a valorização do solo urbano

Palavras-chave: Fronteira; Cidade Cativa; Primavera do Leste.

ABSTRACT

This work will examine how the beginning of the Primavera do Leste occupation influences its current spatial conflicts. The spatial domination and division of rural property in the region – a process led by large entrepreneurs from Center-South of Brazil over the last three decades of the 20th century – have led to domination also of urban property, culminating in an “oligopolistic urbanization”. Based on a bibliographical survey and fieldwork, we will show that the pioneer families employ different strategies to control the land income and the value of urban land.

Keywords: Border; Captive town; Primavera do Leste.

RESUMEN

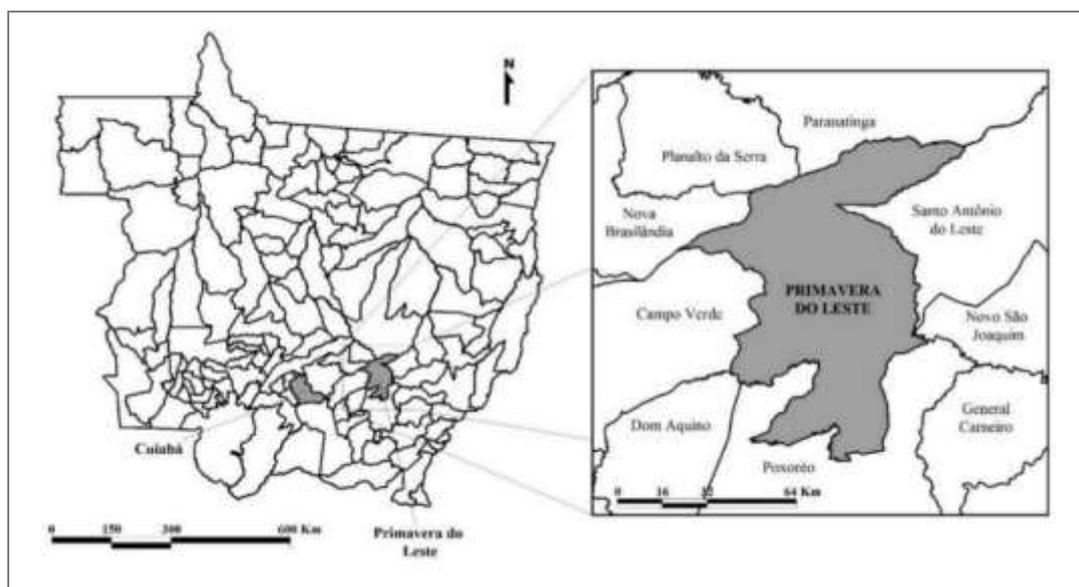
El objetivo de este trabajo es investigar de qué manera el inicio de la ocupación de Primavera do Leste influye en los conflictos espaciales actuales. El modo por el cual la propiedad rural fue dominada y fraccionada por los grandes empresarios del centro-sur de Brasil en las últimas tres décadas del siglo XX se ha traducido en una dominación incluso de la propiedad urbana, que culminó con una «urbanización oligopolista». Mediante una investigación basada en estudios bibliográficos y trabajos de campo, demostramos que las familias pioneras ponen en práctica diversas estrategias de control de la renta de la tierra y de la valoración del suelo urbano.

Palabras clave: frontera; ciudad cautiva; Primavera do Leste.

INTRODUÇÃO

Primavera do Leste é uma das cidades brasileiras cujo crescimento econômico está atrelado ao chamado “agronegócio”. Localizada no sudeste mato-grossense e cortada pelas rodovias MT-130 e pela BR-070 (**figura1**) é uma das cidades – não apenas em Mato Grosso, como oeste da Bahia e sul do Maranhão¹ – que foram implantadas a partir de processos ligados à expansão territorial da acumulação capitalista rumo a novas fronteiras. Tendo no agronegócio uma mediação, Primavera do Leste foi implantada a partir da década de 1970 dando vazão aos capitais excedentes urbano-industriais centralizados no centro-sul brasileiro.

Figura 1. Localização de Primavera do Leste em Mato Grosso.



Elaboração Cartográfica da autora.

Nosso objetivo neste artigo é elucidar que grande parte dos conflitos da produção do espaço primaverense tem como fundamento contradições que se estabeleceram no momento da monopolização de terras do que seria, alguns anos mais tarde, o município de Primavera do Leste. É a partir deste momento, ligado a um contexto mais amplo de expansão da fronteira do capital em direção ao centro-oeste brasileiro, que a propriedade rural e urbana passou a ser

¹ Se na década de 1970 era o centro-oeste brasileiro era considerado uma nova fronteira agrícola, tecnologias ligadas ao desenvolvimento de novas sementes e insumos agrícolas, além de interesses no mercado fundiário, permitem que hoje a produção de grãos alcance Maranhão, Piauí, Tocantins e oeste da Bahia – região que ficou conhecida como MAPITOBA ou MAPITOBA.

dominada e fracionada atendendo, no geral, a interesses de grandes empresários do centro-sul do Brasil. A concentração de terra, de poder e de capital no decorrer da implantação de Primavera do Leste está nos alicerces de uma urbanização controlada por um pequeno grupo de detentores do poder econômico e político – definida, segundo Volochko (2015) e a respeito também de outras cidades dinamizadas pela agricultura capitalista mecanizada, como “urbanização oligopolista”.

Esta urbanização é caracterizada por um maior controle da propriedade privada e por uma cidade que é comandada por poucos, os quais frequentemente determinam a abertura de novos loteamentos e manipulam a renda da terra e o processo de valorização do solo urbano a seu bel prazer. Primavera é, nesta perspectiva, uma “cidade cativa”, noção aqui desenvolvida e que se refere a uma cidade que “tem dono. Esta urbanização, edificada a partir de uma acirrada concentração fundiária resulta, em um maior controle sobre a dinâmica imobiliária, gerando uma dificuldade ainda maior das pessoas de menor renda para o acesso à propriedade e se constituindo em um dos elementos que nos ajuda a particularizar a urbanização primaverense.

METODOLOGIA

Neste artigo, ancorado em uma linha metodológica marxista-lefebvriana, procuramos seguir o método regressivo-progressivo, exposto por Lefebvre (2004), a partir do qual analisamos retrospectivamente a produção do espaço atualmente de Primavera do Leste, vislumbrando ao mesmo tempo e em um trajeto não linear, os fundamentos das contradições espaciais e as potencialidades contidas no presente e o que está por vir.

Como procedimentos metodológicos, citamos um denso levantamento bibliográfico, publicado principalmente dentro do escopo da Geografia Urbana e da Sociologia. Os trabalhos de campo, também cruciais para nossa investigação, foram realizados na cidade de Primavera do Leste entre os anos de 2014 a 2018, tanto nos loteamentos já consolidados quando nos loteamentos previstos para expansão. Foram realizadas entrevistas com agentes do mercado imobiliário (incorporadores e corretores de imóveis) e análises documentais e de material jornalístico (levantamento em acervos de jornais, revistas e material impresso).

Por fim, para a elaboração do material cartográfico exposto neste artigo utilizamos o *software QGIS e Google Earth Pro*. Particularmente no mapa que representa a urbanização oligopolista de Primavera do Leste, destacamos as etapas a seguir: autorização para implantação de loteamentos publicadas em portal da Prefeitura Municipal de Primavera do

Leste²; informações obtidas com corretores imobiliários; consultas sobre empresas e seus respectivos sócios em sites como <<https://www.infoplex.com.br/>> e <<http://www.empresascnpj.com/>>; delimitação dos loteamentos obtidas também a partir de um mapa base em *AutoCad* cedido pela Prefeitura Municipal de Primavera do Leste em junho de 2016; relações de parentesco com pessoas com mesmo sobrenome e casamentos foram confirmados em jornais locais.

DESENVOLVIMENTO

O deslocamento da fronteira em direção ao centro-oeste do Brasil

Antes da ocupação da cidade como um grande projeto e empreendimento no final dos anos 1970, chegaram migrantes com objetivo de explorarem recursos minerais³, ou desenvolverem produção agrícola em pequenas lavouras ou a exploração de riquezas minerais. A região teria sido ainda rota de bandeirantes no século XVII vindos do que hoje é Mato Grosso do Sul e em busca de riquezas minerais. Eles teriam chegado em Cuiabá em 1673 e, no século XVIII, iniciaram a exploração econômica de ouro (Câmara Municipal de Primavera do Leste - CMPL, 2016). Como destacam Wezs Júnior (2014) e Moreno (2007), até o início do século XX, o desenvolvimento de atividades econômicas em Mato Grosso caracterizou-se sobretudo pelo extrativismo mineral (principalmente ouro e diamante) e vegetal (madeira, erva-mate, látex e poaia), bem como pelo uso de pastagens nativas para pecuária e em lavouras em áreas de maior fertilidade (como no caso da cana-de-açúcar, na Bacia do Prata).

Interessa-nos, no entanto, apenas regressar ao momento em que a cidade nasce como uma ocupação planejada e resultado de uma estratégia voltada para atender interesses específicos, isto é, a de possibilitar a reprodução dos capitais urbanos-industriais do centro sul brasileiro. É neste momento, no qual Mato Grosso passa a ser gestado como fronteira do capital e a canalizar capitais/investimentos oriundos dos centros mais dinâmicos do país, que encontramos uma potência maior para elucidarmos as contradições e os conflitos atuais da produção do espaço primaverense.

² Disponível em <<http://primaveradoleste.mt.gov.br/dioprime.html>>. Acesso em 23 mai. 2018.

³ Como marcos importantes antes da década de 1970, podemos citar a demarcação de uma linha telegráfica em 1912 ligando Cuiabá à Barra do Garças, passando por Primavera do Leste. Na década de 1940, houve o desenvolvimento do programa “Marcha para o Oeste”, implantado pelo presidente Getúlio Vargas e que abrangia sobretudo a porção sul de Mato Grosso por meio da colonização oficial. A ocupação da Amazônia Legal (na qual se insere o estado de Mato Grosso) seria intensificada posteriormente a partir da Constituição de 1946 – que previa um plano econômico para viabilizar a ocupação e desenvolvimento econômico da região – e com a implantação de Brasília no governo de Juscelino Kubistchek (SILVA, 2010; WEZS JUNIOR, 2014).

Primavera do Leste foi, desde o início de sua concepção e implantação, pensada como um grande empreendimento. Trata-se de uma cidade marcada pela voracidade e velocidade os processos capitalistas, cujo início da ocupação ocorreu com o direcionamento dos capitais centralizados no sudeste e sul do Brasil para as regiões centro-oeste e norte, em uma expansão da fronteira realizada em benefício majoritário de grupos empresariais nacionais e estrangeiros. Esse processo ocorria com um pesado patrocínio e ingerência do Estado, que, principalmente no regime militar, consolidou-se como o grande idealizador e patrocinador da ocupação das terras na Amazônia Legal brasileira⁴ por grandes capitalistas – a maior parte delas, como bem destacam Becker (1982), Martins (2014) e Oliveira (2016), ocupadas com finalidade rentista e especulativa.

Explicar a produção do espaço primaverense implica, nesta perspectiva, remontar ao processo de ocupação do centro oeste do Brasil e da fronteira mato-grossense. Diversos autores se debruçaram sobre o expropriatório processo de ocupação e dominação da terra da Amazônia Legal brasileira– dentre eles, citamos Oliveira (1997); Becker (1982); Martins (2014); Moreno (2007) –, evidenciado as nuances da expansão da fronteira da acumulação capitalista e as contradições que lhe são inerentes.

É justamente essa dominação e ocupação das terras no centro-oeste – e particularmente no sudeste de Mato Grosso, atendendo às novas exigências da acumulação e realizado por grupos empresariais do sudeste brasileiro por meio de incentivos estatais – que acarreta profundas implicações na produção do espaço urbano de Primavera do Leste. Idealizada neste contexto de expansão territorial da acumulação territorial capitalista brasileira por grandes grupos econômicos financiados pelo Estado, Primavera do Leste não deve ser vista, dessa forma, somente como uma cidade cuja produção do espaço é ritmada por um agrário hegemônico.

A noção de cidade cativa

A cidade foi Primavera do Leste de um desmembramento de terras anteriormente adquiridas pela empresa Primavera d'Oeste, cujos empresários eram principalmente da cidade de Santo André e do interior paulista, atuando nos ramos da indústria automobilística e no setor sucroalcooleiro. O fomento para a ocupação e investimentos na região era, como se nota,

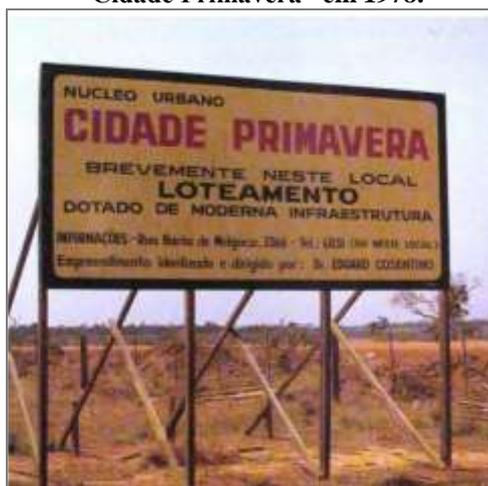
⁴ A Amazônia Legal brasileira é formada pelos estados do Acre, Amapá, Amazonas, Mato Grosso, Pará, Rondônia, Roraima e Tocantins, além de parte do Maranhão. Abriga toda a Amazônia brasileira, parte do cerrado e do pantanal, constituindo-se uma região cuja delimitação foi criada pelo governo federal com o objetivo de facilitar a implantação de programas e projetos que a inserissem de forma mais intensa aos processos de acumulação capitalista.

principalmente, para pessoas ou grupos que já tinham capital para comprar terras e investir. Diversificando investimentos, eram atraídos pelos generosos incentivos e subsídios fiscais governamentais, bem como pelo baixo preço das terras neste momento.

Como podemos observar por meio desses “pioneiros”⁵ que chegavam à região, na década de 1970 já se traçavam as tramas das relações entre terra, poder e capital esmiuçadas por Martins (1994) e também destacadas por Volochko (2015). As dinâmicas fundiárias do campo e da cidade tendem a ser determinadas pelas relações entre o poder econômico e o político na medida em que terra e capital no Brasil significam poder. As famílias no processo de ocupação de Primavera do Leste, da mesma forma que em grande parte do Brasil, começaram a acumular terra e capital, adquirindo também poder em um processo fortemente fomentado pelo Estado.

Primavera nasce como um projeto urbano dando vazão aos capitais urbano-industriais do centro-sul do Brasil, sendo um negócio tão ou mais importante que a própria produção de grãos. A fronteira da urbanização, neste sentido, não apenas precede a considerada “fronteira agrícola” como se constitui em um grande negócio. Idealizado por Cosentino em terras adquiridas em 1972, o projeto “Cidade Primavera” foi implantado em 205 hectares e empreendido com recursos próprios da Construtora e Imobiliária Cosentino Ltda. em um local até então conhecido como “Bela Vista das Placas”, no entroncamento das rodovias BR-070 com a MT-130 (**figura 2**).

Figura 2. Placa anunciando a implantação da “Cidade Primavera” em 1978.



Placa colocada em local que hoje é o Posto Barril, às margens da BR-070. Câmara Municipal de Primavera do Leste, 2016.

⁵ Destacamos que a própria ideia de pioneirismo deve ser relativizada e é carregada de um viés ideológico que coloca as pessoas que chegaram naquele momento como as primeiras a se instalarem no local. Considera, desta forma, a região como um “vazio demográfico” e ignora, dentre outras, as populações indígenas. Por isso, empregamos neste artigo o termo entre aspas.

Hoje, a antiga Colonizadora Cosentino (atualmente, Imobiliária e Incorporadora) é proprietária de parcela significativa dos terrenos ou casas para venda ou aluguel da cidade, controlando a implantação de novos loteamentos juntamente com outros poucos agentes imobiliários cujos donos ainda são em sua maioria das famílias “pioneiras” no processo de ocupação primaverense. A Cosentino só começou a vender lotes e casas de terceiros a partir de 2009, quando também começou a trabalhar com aluguel: até então apenas negociava e vendia terras e imóveis de sua propriedade, em uma situação que claramente manifesta uma das facetas dessa cidade-negócio. Em levantamento realizado em *sites* de imobiliárias de Primavera do Leste, foi possível concluir que dos 1297 imóveis pesquisados (para compra e venda) entre agosto de 2015 e maio de 2016, 447 eram da imobiliária Cosentino.

Por meio da dominação de extensas propriedades urbanas, empreendida com o deslocamento da fronteira da urbanização, desnudamos a “produção oligopolista do espaço” (VOLOCHKO, 2015) nessas cidades movidas atualmente pela agricultura capitalista. As formas de acumulação capitalista e o processo de dominação e concentração fundiária do campo e da cidade ocorreram de modo concomitante à medida que fazendas eram loteadas para a criação e expansão do núcleo urbano. Assim, a constituição da “terra cativa” (cf. Martins, 1994) durante o processo de dominação e monopolização da propriedade privada da terra, trouxe em seu bojo a produção de uma “cidade cativa” erigida em uma “urbanização oligopolista”.

A “URBANIZAÇÃO OLIGOPOLISTA” EM PRIMAVERA DO LESTE

As contradições do espaço de Primavera do Leste se realizam dinâmica fundiária e imobiliária a partir da articulação entre terra, poder e capital. O modo pelo qual a propriedade foi fragmentada e vendida, elucida os processos da produção do espaço primaverense. As contradições espaciais reproduzidas no espaço urbano primaverense estão, portanto, diretamente ligadas à lógica da acumulação capitalista com base na propriedade da terra.

Na medida em que o processo de avanço da fronteira ocorreu baseado na concentração e monopolização da propriedade da terra, “pioneiros” e, posteriormente, novos agentes imobiliários, passam a controlar as terras e investir tanto no campo quanto na cidade. Uma vez que são poucos os proprietários de grandes extensões de terra – os quais, com frequência, também detêm o poder econômico e político – há um controle de onde e quando serão abertos loteamentos e em qual direção a mancha urbana irá se espalhar.

Diversas estratégias foram utilizadas no decorrer do processo de ocupação de Primavera do Leste para valorizar o solo urbano. A Imobiliária Cosentino – até hoje possuindo grande controle sobre a estrutura fundiária urbana – doou inúmeros terrenos para algumas famílias que chegavam no início da ocupação da região, para a construção de equipamentos públicos e vários no loteamento Primavera III.

É interessante destacarmos que a utilização de recursos próprios da Cosentino e a doação de terras tratavam-se também de investimentos para atribuir valor aos terrenos próximos e criar novas frentes de expansão do mercado imobiliário. Outro “pioneiro” da cidade também doou dois terrenos para um centro de convivência de idosos, para um estádio de futebol, para a construção de uma escola e de uma universidade particulares. Doações são realizadas desde o início da implantação do núcleo urbano até, pelo menos, o ano de 2018.

Da mesma forma, a venda de terrenos a preços baixos no início da ocupação foi outra estratégia encontrada para tentar garantir o sucesso do empreendimento Primavera do Leste. Na década de 1990 e 2000, muitos lotes foram negociados a preços baixos visando a incentivar a ocupação e valorizar os demais. Apesar da negociação a preços relativamente modestos, as terras eram vendidas em grande quantidade e foram obtidas a preços baixos ou doadas no processo de constituição da fronteira mato-grossense, o que assegurava um negócio rentável aos proprietários desses terrenos.

Analisando-se as leis e decretos da Prefeitura Municipal de Primavera do Leste é possível notar que desde 1987 há, ao menos, nove situações de permuta de títulos de propriedade. Muitas delas envolvendo localizações, segundo alegado pelo Prefeitura, com o objetivo de agregar em uma mesma quadra serviços públicos municipais, como creches e postos de saúde. Trocas envolvendo outras propriedades, já em nome do poder público, e pagamento em propriedade, propriedade e dinheiro e até em uma carreta-tanque⁶.

O fato do loteamento Cidade Primavera ter surgido a partir de uma fazenda de um único proprietário contribui para, segundo Volochko (2015) a respeito de processo similar em Nova Mutum, Mato Grosso: um “controle e uma homogeneidade maiores em relação ao modo como o espaço foi sendo ocupado e produzido, o que se coloca como fundamento da produção espacial que repercute na lógica do planejamento urbano (...)”. O domínio da venda dos lotes em um só grupo – inicialmente, dos Cosentino e, em seguida, com o parcelamento das terras próximas ao núcleo urbano, de outras famílias “pioneiras” – ocorre por meio da própria definição de tamanho (que alcança até 600 metros quadrados nos bairros centrais) e suas formas de aquisição (pagamento à vista ou parcelado, com ou sem financiamento).

⁶ Disponível em <<https://leismunicipais.com.br/prefeitura/mt/primavera-do-leste>>. Acesso em mar. 2017

A imposição de padrões a loteamentos inteiros tende a determinar quem poderá acessá-los, atraindo, no geral, moradores com o mesmo padrão de renda. Em Primavera III, bairro a dez quilômetros do centro da cidade e loteado pela Imobiliária Cosentino, moradores conseguiam obter lotes menores e mais baratos, inclusive com pagamento parcelado e financiado. Já no Jd. Riva, um dos mais caros da cidade, os terrenos são maiores e geralmente vendidos pela família Riva – também “pioneira” no processo de ocupação primaverense – através de uma entrada e mais três parcelas. Essa diferença no tamanho dos lotes e na maneira de aquisição e compra é resultado de estratégias distintas dos loteadores com o mesmo objetivo: a obtenção de renda e a valorização do que ainda será parcelado e vendido.

Por meio da **figura 3**, representamos a concentração fundiária urbana em Primavera do Leste, um dos aspectos da “urbanização oligopolista”. Podemos claramente notar que a dinâmica fundiária tende a ser controlada por cinco famílias ou grupos (Cosentino, Riva, Castelli, Gasparotto e Freitas), que detêm grande parte das terras ocupadas e para loteamento no núcleo urbano já consolidado ou com previsão para expansão. Assim, como estamos procurando investigar e expor, a expansão dos loteamentos e o próprio planejamento urbano são ditados por poucas famílias desde o início da ocupação da cidade.

Figura 3. Urbanização oligopolista em Primavera do Leste - MT.



Além de observarmos extensas parcelas do espaço dominadas por uma única família ou grupo, notamos

também que algumas delas têm fazendas nas proximidades do núcleo urbano, as quais tendem a ser loteadas com tempo. Mapa elaborado em junho de 2016 pela autora.

Em 2014, eram aproximadamente 6.732 lotes na cidade aprovados pela Prefeitura e aguardando comercialização, com previsão para abrigarem mais de 22 mil pessoas. Em sua maior parte, englobando loteamentos inicialmente de propriedade dos “pioneiros” da cidade, os quais não por acaso são aqueles mais próximos do núcleo urbano. Ainda estão comercializando, portanto, terrenos relativamente próximos ao centro, agora mais valorizados.

A venda desses terrenos, seja pelos “pioneiros” seja por novos agentes imobiliários, é movida pela manipulação da renda da terra e controle da valorização do solo urbano a favor desses poucos grupos familiares e empresariais. De acordo com reportagem do jornal “O Diário”, veiculada no dia 11 de junho de 2015, “o preço médio do metro quadrado vai de R\$ 5 mil a R\$ 6 mil a região central e nos bairros nobres. Já nos bairros a média fica entre R\$ 2.200 a R\$ 3 mil o metro quadrado”. Para que possamos ter um parâmetro para comparação, em janeiro de 2015, a cotação média do médio quadrado para venda na cidade de São Paulo era de R\$ R\$ 8.351. Segundo outro índice, no mês de abril de 2016, o preço médio do metro quadrado era de R\$ 7.355. Embora esses valores estejam bem acima daqueles encontrados em Primavera do Leste, o preço nos bairros centrais pode ser comprado àqueles encontrados nos bairros da zona oeste e sul de São Paulo, como Butantã, Mooca e Morumbi⁷. O preço de imóveis de Primavera do Leste também pode ser equiparado, no caso de imóveis de alto padrão, a bairros de Cuiabá como Cidade Alta, Duque de Caxias 1 e 2 e Santa Helena, com preços de R\$ 5,5 mil a R\$ 6,350 metro quadrado. No caso dos imóveis de menor preço, comparam-se a bairros de Cuiabá como Alvorada, Araés, Bosque da Saúde, Parque Ohara, CoopHEMA, Boa Esperança, Dom Aquino, Quilombo, Morada do Ouro e Porto, cujo preço vai de R\$ 2.950 a R\$ 3,950⁸.

Uma exceção aos preços do metro quadrado em Primavera do Leste pode ser feita em relação aos edifícios *Privilège* e *Rivière*, que se assemelham àqueles dos condomínios de alto padrão de demais cidades. Ambos os empreendimentos são da construtora e incorporadora paranaense Edificato. O “Rivière”, entregue 2017, contou com apartamentos de 95 m² a 228 m² de área privativa, e o “Privilège”, com 18 apartamentos (2 por andar) e metragem de área privativa é de 221,42 m². Os preços por metro quadrado desses dois empreendimentos variam

⁷ Dados de 2013, disponíveis em < <http://www.terra.com.br/economia/infograficos/preco-metro-quadrado-sp/>>.

⁸ Cuiabá: pesquisa aponta bairros com imóveis residenciais mais valorizados. Disponível em <<http://www.so-noticias.com.br/noticia/geral/cuiaba-pesquisa-aponta-bairros-com-imoveis-residenciais-mais-valorizados>>. Acesso em maio 2018.

de R\$ 5.273 a R\$ 6.959⁹, por vezes mais elevados do que os apartamentos do mesmo padrão e em condomínios com a mesma infraestrutura em cidades como Cuiabá (onde apartamentos acima de 170 metros quadrados tinham como média o custo de R\$ 5,8 mil por metro quadrado¹⁰).

De acordo com a afirmação de cinco corretores imobiliários, com quem conversamos no decorrer desta pesquisa, a maior parte dos compradores das casas de alto padrão (**figura 4 e 5**) são ligados ao “agronegócio. Por outro lado, investidores que especulam com a terra e não constroem uma casa rapidamente podem não necessariamente formarem uma clientela tão desejável quando o interesse das incorporadoras ou imobiliárias é ocupar rapidamente um loteamento, no geral para o público de média e baixa renda, de modo a valorizá-los.

⁹ No Rivière, são 48 apartamentos distribuídos em 7 andares de apartamentos. A unidade mais barata, em tabela promocional, custava, em abril de 2016, 501 mil reais, enquanto que a mais cara 1 milhão e 348 mil. Já no Privilège, os preços vão de 1 milhão e 221 mil reais a 1 milhão e 541 mil reais (Informações obtidas com corretores imobiliários e no site da empresa: < <http://www.edificatto.online/> >).

¹⁰ *Com mercado aquecido, Cuiabá tem 124 prédios em construção*. 10 abr. 2015. Disponível em < <http://g1.globo.com/mato-grosso/noticia/2015/04/com-mercado-aquecido-cuiaba-tem-124-predios-em-construcao.html> >.

Figura 4. Casa de alto padrão no centro da cidade de Primavera do Leste, MT.



Foto da autora, 01 jul. 2017.

Figura 5. Casa em Condomínio Fechado em Primavera do Leste, MT.



Casa de área construída de 922m², com 5 suítes. Decoração com móveis na área interna e externa. Preço em julho de 2016: 7 milhões de reais. Disponível em <http://www.imobiliariacosentino.com.br/conteudos/detalhes/site_mod_detalhes.php?id_imovel=72281>. Acesso em jul. 2016.

Dados a respeito do percentual de imóveis alugados em Primavera do Leste podem se constituir em um outro elemento que indica o controle primordialmente dos “pioneiros da cidade” nos negócios fundiários. De acordo com dados de junho de 2011, publicados pela agência Ibope Inteligência¹¹, Primavera do Leste era uma das dez cidades com maior percentual de imóveis alugados do Brasil. Com 38%, foi precedida pelas seguintes cidades: Lucas do Rio Verde (MT), Nova Mutum (MT), Engenheiro Coelho (SP), Luís Eduardo Magalhães (BA), Campo Novo do Parecis (MT) e Balneário Camboriú (SC). No caso das cidades mato-grossenses e de Luís Eduardo Magalhães, parte da dinâmica econômica pode

¹¹ Mercado Residencial Brasileiro. Disponível em <<http://www.ibope.com.br/pt-br/noticias/Documents/110718Pyxis%20Imobili%C3%A1rio.pdf>>. Dados tem como fonte o Censo de 2010, com estimativa da Pyxis Imobiliário.

ser atribuída, ao menos parcialmente, à agricultura capitalista mecanizada – o que pode também apontar para um forte controle nos processos de urbanização também nessas cidades. Assim, não só os negócios com a soja, mas o controle e obtenção de renda por meio do aluguel constituem-se como grandes e importantes negócios nessas cidades.

Lima (2015), analisando também os dados do CENSO 2010 a respeito do percentual de domicílios próprios e alugados, afirma que um dos fatores que pode ajudar a explicar a elevada incidência do aluguel nos municípios mato-grossenses é elevado populacional ocorrido entre 1991 e 2000. De 1991 a 2000, aumentou em 218%, saindo de 12.523 para 39.857 habitantes, enquanto que de 2000 aumentou 31%, alcançando 52.066 pessoas. Segundo cita, Lucas do Rio Verde, Nova Mutum, Primavera do Leste, Campo Novo do Parecis, Campo Verde, Sorriso e Sapezal apresentaram significativas taxa de crescimento populacional e estão dentre os municípios de Mato Grosso com maior incidências de domicílios alugados. Contudo, embora destaque que possa ser possível supor que “os fluxos populacionais gerados com a dinâmica econômica dessas áreas não encontrou, em um primeiro momento, o acesso direto à moradia, passando ao aluguel” também pode estar vinculada aos “altos custos inerentes a essas áreas pujantes do agronegócio, inclusive do preço da terra urbana e rural” (LIMA, 2015, p. 250). Segundo o autor (2015, p. 248):

O aluguel permite um controle da posse dos imóveis por um grupo mais capitalizado, ao mesmo tempo em que permite, mesmo com dificuldades, a reprodução da mão de obra, por meio do acesso à moradia nessa condição. No entanto, reduz consideravelmente a margem financeira do trabalhador, o qual se vê obrigado a dispensar parcela considerável de seus ganhos com a habitação. As cidades mais integradas ao agronegócio se tornam cidades caras, criando uma seletividade para a permanência dos grupos sociais descapitalizados.

Se por um lado essas casas de alto padrão são moradia e mecanismos de investimento para fazendeiros, por outro cabe também questionar até que ponto essa precificação se realiza efetivamente. Nas **figuras 6 a 9**, citamos exemplos de empreendimentos na cidade de Primavera do Leste cujos preços se equivalem ou até mesmo ultrapassam imóveis do mesmo padrão dos grandes centros urbanos, como Cuiabá ou São Paulo. Essa precificação é tanto um desdobramento da ingerência que os poucos “pioneiros” exercem sobre a dinâmica fundiária urbana quanto uma estratégia de, ao impor um preço elevado, tentar manter a população mais pobre afastada da própria cidade ou em bairros específicos, no geral longe do centro e próximos dos distritos industriais ou dos grandes armazéns de grãos.

Figura 6. Empreendimento em Primavera do Leste, MT.



Prédios com apartamentos de 850 mil reais a 1 milhão de reais (151 a 173 metros quadrados), colocados à venda desde 2015. Foto da autora. jul. 2017.

Figura 7. Empreendimento em Primavera do Leste, MT.



Prédio cujo apartamento no primeiro andar, com 100 metros quadrados, colocado à venda em julho de 2017 por 600 mil reais. Av. Campo Grande. 01 julho. 2017. Foto da autora.

Figura 8. Empreendimento em Primavera do Leste, MT



Apartamento antigo com 110 metros quadrados, móveis planejados, colocado à venda por 600 mil em junho de 2017. Foto da autora. jul. 2017.

Figura 9. Empreendimento em Primavera do Leste, MT



Solar dos Jatobás, com mais da metade dos apartamentos vazios após a entrega em agosto de 2015, segundo informações obtidas em trabalho de campo. Com 83 metros quadrados, a unidade mais barata estava à venda em junho de 2017 por 500 mil reais. Foto da autora. jul. 2017.

OUTRAS CIDADES CATIVAS...

Essas estratégias de controle dos processos de valorização do espaço urbano podem ser observadas em outras cidades de Mato Grosso dinamizadas parcialmente pela agricultura capitalista e que foram idealizadas e formadas a partir da década de 1970 por meio dos grandes incentivos fornecidos pelo Estado às políticas territoriais e de ocupação da Amazônia Legal. Em Sorriso, a Colonizadora Feliz, responsável pela comercialização de lotes rurais e urbanos a partir de 1976, chegou a doar lotes urbanos para quem adquirisse lotes rurais e estivesse disposto a permanecer na cidade. A Colonizadora também calculava gastos de quem estivesse interessado em adquirir as terras não apenas com os custos do terreno, mas ponderando se o comprador conseguiria se manter, construir sua casa e ter recursos para começar a desenvolver alguma atividade econômica (como a agrícola ou comercial). Em Sorriso foram também implantados desde o início da colonização diferentes tamanhos de lotes, de modo a abranger migrantes de diferentes poderes aquisitivos. Vinculada à Colonizadora Feliz, também fazia parte uma empresa que oferecia assistência técnica a quem comprasse terras (CUSTODIO, 2005).

Além de Primavera do Leste e Sorriso, essas estratégias e ingerências na dinâmica fundiária são notadas também em Nova Mutum, localizada ao longo do eixo da BR-163. O domínio privado sobre as terras de Nova Mutum teve como ponto de partida a aquisição de 169 mil hectares de terras por José Aparecido Ribeiro na década de 1960. A JAR empreendimento imobiliários, criada a partir da Colonizadora Mutum e abreviação dos nomes do ‘pioneiro’ José Aparecido Ribeiro, controla territorialmente mais da metade da cidade, segundo conferimos em trabalho de campo realizado em julho de 2017 por meio de falas de corretores imobiliários e de material de divulgação da JAR imobiliária. São ao todo, mais de novo loteamento já implantados e mais sete ainda previstos no ano de 2018.

No início da ocupação do núcleo urbano foram destinados 100 mil hectares para a implantação do projeto de colonização em Nova Mutum: como forma de incentivo e de assegurar o retorno dos investimentos realizados – valorizando o próprio investimento – quem comprasse um lote para uso agrário ‘ganhava’ dois lotes urbanos, segundo informações obtidas em trabalhos de campo. Como salienta Custódio (2005), a doação de terrenos urbanos era uma prática recorrente entre as empresas de colonização que pretendiam incentivar a valorização das terras e a ocupação do núcleo urbano, tendo sido empreendida tanto em Sorriso quanto em Nova Mutum.

Atualmente, a JAR utiliza outro mecanismo de valorização de seus loteamentos residenciais: o comprador tem de 30% (lado oeste da BR) a 50% (lado leste da BR) de

“desconto” no valor do lote caso construa em três anos seu imóvel e siga a metragem mínima de área construída estipulada pela empresa. Esses “descontos” são, segundo fala dos corretores imobiliários da JAR, “planos de incentivo” àqueles que vão adquirir lotes. Contudo, pode-se ver, inclusive, como cita Volochko (2013), como multas a quem, inclusive devido ao elevado custos para aquisição da propriedade e construção das casas, obstaculizem o que foi delineado de estratégias de valorização para esses novos loteamentos. Como destaca Volochko (2013, 30): “com isso, a JAR impõe um visual e uma estética urbana elitizada – uma representação do espaço, diríamos – que se realiza como estratégia de valorização, e ao impor o tempo para a construção realiza uma espécie de monopólio da especulação imobiliária (...)”. Segundo fala de corretor imobiliário da cidade em julho de 2017, é justamente devido a esses “planos de incentivos” que “você anda pela cidade e tem uns bairros bonitos, uma casas bonitas pela cidade inteira”. Vale ressaltar que, da mesma forma que em Primavera do Leste, ao mesmo tempo em nota-se tanto em Sorriso quanto em Nova Mutum grandes empreendimentos de alto padrão (**figura 10**), nestas cidades também figuram, necessariamente na produção do espaço urbano sob a lógica capitalista, uma população que apenas encontra locais para morar em favelas lindeiras às rodovias, em conjuntos habitacionais ou em moradias precárias distantes do centro (**figura 11**).

Figura10. Residencial Costa do Sol, em Sorriso, MT



Residencial Costa do Sol, da América Construtora e Incorporadora, cujos apartamentos tem 279m² de área privativa e custam a partir de dois milhões de reais. Foto da autora. 27 jul. 2017.

Figura 11. Casa na periferia de Sorriso, MT.



Casa na região sudoeste de Sorriso. Foto da autora. 27 jul. 2017.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O avanço da fronteira do capital e da urbanização no sudeste mato-grossense a partir do final da década de 1970 nos ajuda a iluminar os fundamentos das contradições e dos conflitos espaciais atuais da produção do espaço de Primavera do Leste. A ocupação de Primavera foi realizada por meio de uma grande concentração da terra, do capital e do poder por “pioneiros”, no geral ligados a grandes grupos empresariais do centro-sul brasileiro e com recursos para investir, tanto na implantação de cidades (em um grande negócio) quanto na atividade agrária. Hoje, estes “antigos pioneiros” são proprietários dos melhores – e mais valorizados – terrenos da cidade.

Na produção do espaço primaverense, a dominação e concentração fundiária do campo está diretamente relacionada a da cidade, uma vez que ambas ocorreram concomitantemente à medida que as propriedades rurais eram loteadas para a expansão do núcleo urbano. Essa dominação privada do solo urbano por poucos proprietários tem como uma de suas consequências uma “urbanização oligopolista”, na qual se implantam loteamentos onde e quando é mais conveniente e rentável aos interesses fundiários privados. As estratégias fundiárias e imobiliárias dos “antigos pioneiros” e novos agentes imobiliários se realizam desigualmente no urbano e são alguns dos fundamentos que elucidam particularidades do que denominamos de cidades cativas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARRUDA, Zuleika Alves de. *Onde está o agro deste negócio? Transformações socioespaciais em Mato Grosso decorrentes do agronegócio*. Campinas, 2007. Tese (Doutorado em Ciências), Instituto de Geociências, Universidade Estadual de Campinas.
- BECKER, Bertha K. *Geopolítica da Amazônia: a nova fronteira de recursos*. Rio De Janeiro: Zahar, 1982.
- BERNARDES, Júlia Adão. “Modernização agrícola e trabalho no cerrado brasileiro”. *IX Colóquio Internacional da Geocrítica, 2007*. Disponível em < <http://www.ub.edu/geocrit/9porto/juliaad.htm>>. Acesso em 19 abr. 2016.
- CÂMARA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE - CMPL. *História de Primavera do Leste*. Disponível em < <http://camarapva.com.br/livro.pdf>>. Acesso em abr. 2016.
- CUSTÓDIO, Regiane Cristina. *Sorriso de tantas faces: a cidade (re) inventada Mato grosso – pós 1970*. Mestrado em História, Universidade Federal de Mato Grosso. 2005.

ELIAS, Denise; PEQUENO, Renato. “Desigualdades socioespaciais nas cidades do agronegócio”. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*. Recife, 2007. v. 9, n. 1, pp. 25-39.

LEFEBVRE, Henri. A produção do espaço. Trad. Do grupo “As (im) possibilidades do urbano na metrópole contemporânea”, do Núcleo de Geografia Urbana da UFMG. Do original: *La production de l’espace*. 4ª ed. Paris: Éditions Anthropos, 2000. Versão tradução de fev. 2006.

LIMA, RONEI COELHO DE. *O uso corporativo do território pelo agronegócio e a questão da logística de transportes em Mato Grosso*. Tese – Doutorado em Geografia. Brasília, UNB, 2015.

MARTINS, Sérgio Manuel Merêncio. *A cidade “sem infância” no universo pioneiro de Chapadão do Sul (MS)*. São Paulo, 1993. Dissertação de Mestrado (Geografia Humana), Universidade de São Paulo.

MARTINS, José de Souza. *O Poder do Atraso: Ensaio de Sociologia da História Lenta*. São Paulo: Hucitec, 1994.

_____. *Fronteira: A degradação do outro nos confins do humano*. São Paulo: Contexto, 2014.

MORENO, Gislaiane. *Terra e Poder em Mato Grosso: Políticas e Mecanismos de Burla 1892 – 1992*. Cuiabá: EdUFMT/Entrelinhas/FAPEMAT, 2007.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino. *A fronteira amazônica mato-grossense: grilagem, corrupção e violência*. 1997. 495f. Tese (Livre – Docência). FFLCH, USP, 1997.

_____. *A mundialização da agricultura brasileira*. Iânde Editorial, São Paulo, 2016.

SILVA, Elias da. Território, cidade e rede: o papel de Rondonópolis na expansão da soja no cerrado mato-grossense. Tese em Geografia Humana. São Paulo, FFLCH, USP, 2010.

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, 2013. n.16. pp. 18-38.

_____. “Terra, poder e capital em Nova Mutum – MT: elementos para o debate da produção do espaço nas ‘cidades do agronegócio’”. Rio de Janeiro, 2015. *GEOgraphia*. Ano 17, n. 35. pp. 40- 67.

WESZ JUNIOR, Valdemar João. *O mercado da soja e as relações de troca entre produtores rurais e empresas no sudeste de Mato Grosso (Brasil)*. Tese (doutorado). Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Instituto de Ciências Humanas e Sociais. 2014. 220 f.