



O MERCADO IMOBILIÁRIO EM CUIABÁ E EM VÁRZEA GRANDE, MATO GROSSO: ENTRE PERMANÊNCIAS E NOVOS PROCESSOS

Jane Letícia de Oliveira

Professora Substituta da Universidade do Estado de Mato Grosso, Brasil

janeleticialvr@gmail.com

Lívia Maschio Fioravanti

Docente do Instituto Federal de Mato Grosso (IFMT), Brasil

liviageousp@gmail.com

RESUMO – Este artigo tem como tema a crescente inserção da produção do espaço de Cuiabá e Várzea Grande, cidades conurbadas da Região Metropolitana do Vale do Rio Cuiabá, nos circuitos de acumulação capitalista, com destaque ao mercado imobiliário, seus agentes e suas características. Por meio de levantamento bibliográfico, documental e trabalhos de campo, evidencia elementos dos processos de metropolização e de financeirização do setor imobiliário, apontando de que forma Estado e iniciativa privada, incluindo empresas do agronegócio, corroboram para os processos de expansão urbana de ambas as cidades. São detalhados dois momentos distintos: um deles, até 2014, marcado por sucessivas alterações no perímetro urbano, pelo papel mais forte do Estado e pelas obras de infraestrutura para a Copa do Mundo de Futebol de 2014. O segundo, posterior a 2014, caracteriza-se pela maior atuação do capital privado e por uma intensa pela valorização imobiliária da Região Administrativa Norte de Várzea Grande e Região Administrativa Oeste de Cuiabá, com diversos lançamentos de condomínios horizontais fechados destinados à população de maior poder aquisitivo.

Palavras-chave: Copa do Mundo; Financeirização; Expansão Urbana; Agronegócio.

THE REAL ESTATE MARKET IN CUIABÁ AND VÁRZEA GRANDE, MATO GROSSO: BETWEEN PERMANENCE AND NEW PROCESSES /AM

ABSTRACT – The theme of this article is the growing insertion of the production of space in Cuiabá and Várzea Grande, the conurbations of the Cuiabá River Valley Metropolitan Region, into the circuits of capitalist accumulation, with an emphasis on the real estate market, its agents and its characteristics. Through bibliographical and documentary research and fieldwork, it highlights elements of the processes of metropolization and financialization of the real estate sector, pointing out how the state and private initiative, including agribusiness companies, corroborate the processes of urban expansion in both cities. Two distinct moments are detailed: one, up until 2014, marked by successive changes to the urban perimeter, the stronger role of the state and infrastructure works for the 2014 World Cup. . The second, after 2014, is characterized by the greater activity of private capital and an intense real estate boom in the Northern Administrative Region of Várzea Grande and the Western Administrative Region of Cuiabá, with several launches of closed horizontal condominiums aimed at the population with greater purchasing power.

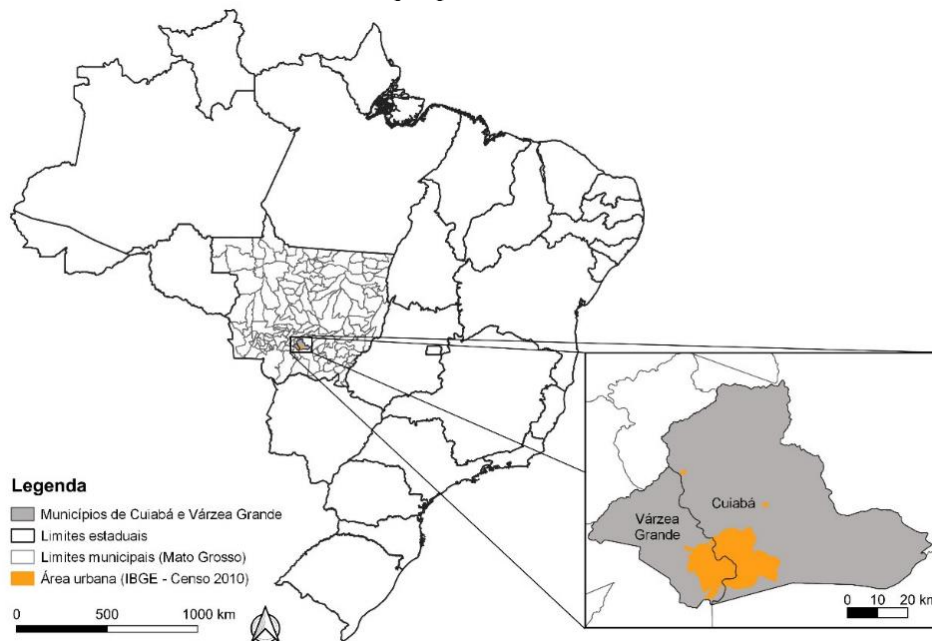
Keywords: World Cup; Financialization; Urban Expansion; Agribusiness.

INTRODUÇÃO

A cidade de Cuiabá, capital do estado de Mato Grosso, e a cidade de Várzea Grande (Figura 1) passam por uma intensa valorização imobiliária com o aumento do número de lançamentos de empreendimentos, ganhando novas morfologias urbanas em determinadas regiões. Neste contexto, almeja-se analisar os impactos da acumulação do capital na configuração espacial

urbana por meio do processo de metropolização, com a conseqüente valorização imobiliária e a financeirização do setor. Pretende-se indicar características, tanto as que permaneceram ao longo do tempo quanto as que despontam como novas, da dinâmica urbana e do setor imobiliário, cujos interesses dinamizaram sucessivas expansões dos perímetros urbanos e foram, em grande parte, alavancados por obras de infraestrutura custeadas pelo Estado.

Figura 1. Localização dos municípios de Várzea Grande e Cuiabá e Mato Grosso e no Brasil, com destaque para as áreas urbanas.



Fonte: IBGE. Elaborado pelos autores.

Cuiabá, devido à sua importância na dinâmica regional, emerge como grande potencial de investimentos imobiliários, seja pela compra de imóveis destinados às classes mais abastadas, seja pela financeirização do setor imobiliário. Atualmente, a cidade atravessa um momento de sua dinâmica imobiliária distinto daqueles anteriores, nos quais havia um protagonismo ainda mais intenso do Estado, como ocorreu com os maciços investimentos públicos destinados a preparar a cidade de Cuiabá para ser sede da Copa do Mundo de Futebol de 2014.

Em todos os momentos de estruturação do espaço urbano de Cuiabá apontados por De Lamônica Freire (1997) - o da mineração, de 1720 a 1820; o da sedimentação administrativa, de 1820 a 1968; e o da modernização, de 1968 a 1995 - foi justamente o Estado o indutor da produção do espaço urbano, por meio da construção de edificações e obras de infraestrutura (DE LAMONICA FREIRE, 1997; ROMANCINI, 2005; VILARINHO NETO, 2009). Silva (2016, p.74) observa que o Estado também financiava as iniciativas do setor privado e, em consequência, foi quando “muitos incorporadores constituíram seus bancos de terras, adquirindo terrenos próximos às áreas que estavam recebendo as principais intervenções, o que significava a possibilidade de valorização futura”. Por meio da ação do Estado, a construção de espaços públicos e de infraestrutura, como parques e vias de acesso, favorecem a valorização imobiliária e a acumulação de capital (SILVA, 2016). Em Cuiabá, Silva (2016) descreve como as obras de construção de espaços públicos e de infraestrutura, tais como parques urbanos e vias de acesso contribuem para o processo de valorização imobiliária e conseqüente aumento na produção do setor. A autora até mesmo identifica o período entre o ano de 2000 e 2014 como um quarto ciclo

de crescimento urbano da cidade de Cuiabá e, conseqüentemente, de valorização imobiliária e acumulação de capital.

Já o momento atual, tanto de Cuiabá quanto da cidade vizinha de Várzea Grande, diferentemente daquele ocorrido até 2014, conta com um papel muito maior do capital privado, inclusive de empresas vinculadas ao agronegócio. Indicam-se como processos responsáveis por tal característica tanto a valorização imobiliária impulsionada pelo momento anterior e propiciada pelo Estado quanto a expansão dos investimentos do agronegócio em outros setores, como o imobiliário, e explicada pela acumulação de capital resultante da alta dos preços das *commodities*.

Partindo de revisão bibliográfica, documental e trabalhos de campo, este artigo examina características do mercado imobiliário de Cuiabá e de Várzea Grande, abordando os processos de expansão urbana e de metropolização e detalhando tendências a partir da imbricação entre Estado, setor imobiliário e agronegócio. Este texto está estruturado em duas seções. A primeira seção, após breve apresentação conceitual sobre metropolização, procura investigar processos mais amplos que possibilitaram a valorização imobiliária em Cuiabá até 2014 e impulsionaram a expansão da mancha urbana. Já na segunda seção, analisa-se a primazia da atuação do setor imobiliário na Região Administrativa Oeste da cidade de Cuiabá e na Região Administrativa Norte de Várzea Grande, com maior destaque ao papel da iniciativa privada e novos investimentos oriundos de empresas do agronegócio.

A EXPANSÃO URBANA EM CUIABÁ E VÁRZEA GRANDE

O processo de metropolização e a importância do espaço urbano para a acumulação capitalista

O processo de metropolização do espaço, para Lencioni (2008), passa a estar fortemente vinculado à reestruturação produtiva que faz da metrópole um instrumento crucial à reprodução do capital devido à nova relação entre capital imobiliário e capital financeiro. A autora (2020) assinala que o conceito de metropolização, por ser recente, tem muitos sentidos, embora, em essência, trate do adensamento da riqueza e da ampliação do território das cidades, especialmente as metrópoles. Para a autora, a metropolização:

(...) se constitui numa associação de processos sociais e espaciais relacionada à reestruturação do capital e do espaço que revoluciona e metamorfoseia o urbano coexistindo com antigos processos de urbanização. Ao desenvolver a reprodução do capital na sua relação com a produção do espaço dá sobrevida ao capitalismo, tanto pela emergência de dinâmicas novas para sua reprodução, como pela renovação de estratégias de formação de capital que sempre lhes foram instrumentais na apropriação e produção do espaço, tais como, a expropriação, o desapossamento e a espoliação, renovando contradições e conflitos (LENCIONI, 2020, p. 176).

Refletindo sobre a produção do espaço urbano da metrópole e a participação do capital financeiro nesse processo, Carlos (2016) argumenta que a terra destinada à produção de moradia ganha um novo sentido, sendo crucial aos processos de acumulação, assim como todo ingresso de dinheiro no setor é considerado renda capitalizada, seja pelo preço de compra, seja pelo valor do solo. Assim, no processo contraditório do crescimento econômico, “a urbanização como negócio e as transformações no espaço metropolitano como condição de realização do capital financeiro” (2016, p. 107) fazem-se necessárias para a acumulação capitalista.

A metropolização está intimamente relacionada ao processo de financeirização. Aalbers (2015, p. 214) define a financeirização como “a crescente dominância de agentes, mercados, práticas, métricas e narrativas financeiros, nas múltiplas escalas, o que tem gerado uma transformação estrutural das economias, das corporações (incluindo instituições financeiras), dos Estados e das

famílias”. Já Klink e Souza (2017) examinam a abrangência desse processo e suas particularidades na economia brasileira, cujo funcionamento se apoia na renda de juros e no endividamento público interno (p. 383). Também relembram o pioneirismo de Harvey em expor a tendência de transformar a terra em ativo financeiro:

As finanças e a antecipação de fluxos de renda futura para o presente (a chamada capitalização) facilitaram a reestruturação da economia para um sistema mais flexível, analisado por David Harvey em termos da aceleração de tempo e espaço. A partir desse período, presenciamos a proliferação de projetos e estratégias empresariais marcados por retornos mais rápidos (período de repagamento de investimentos iniciais), obsolescência precoce de investimentos e ativos e ajustes espaciais intensos, envolvendo relocação de plantas industriais em escala global. A teorização sobre o fenômeno de capital *switching* sinalizou que as sucessivas crises de acumulação no sistema produtivo-industrial (o circuito primário) são temporariamente absorvidas (mas nunca resolvidas) pela circulação do capital no ambiente construído (o circuito secundário) (2017, p. 382).

Assim, o processo de produção e circulação de renda no ambiente construído das cidades precisa de condições para que a construção de novos fluxos ocorra. Entre estas condições, os autores citam grandes projetos urbanos e novos agentes no circuito imobiliário e reestruturação do financiamento público para o desenvolvimento urbano.

O momento atual da acumulação capitalista aponta para grandes transformações na maneira como o capital financeiro se reproduz na metrópole, “com a passagem da aplicação do dinheiro acumulado do setor produtivo industrial ao setor imobiliário” (CARLOS, 2016, p. 112). Com a mudança de orientação das aplicações financeiras, o espaço cada vez mais passa a ser produzido como produto imobiliário e é vendido como mercadoria de consumo. Com a abertura de capitais de incorporadoras e construtoras na bolsa, fundos de investimentos, nacionais e internacionais, passaram a investir de forma massiva no setor imobiliário. Lencioni (2014, p. 34) observa que o processo de concentração de capital se refere

(...) a um fato quantitativo e está relacionado a um processo que altera o tamanho, a magnitude, do capital de uma empresa. Com essa magnitude de capital aumentada a empresa busca garantir maiores condições de se impor no mercado e enfrentar com vantagens a concorrência intercapitalista e eventuais obstáculos à reprodução do seu capital.

Diante da importância da produção do espaço para a acumulação do capital – em processos já destacados por Harvey (2013) e por Lefebvre (2006) – o capital financeiro se direciona para o setor imobiliário, assume o controle do setor e maximiza o valor de troca e os lucros sobre a terra (mercadoria) para alguns grupos, tornando-a inacessível àqueles de menor renda.

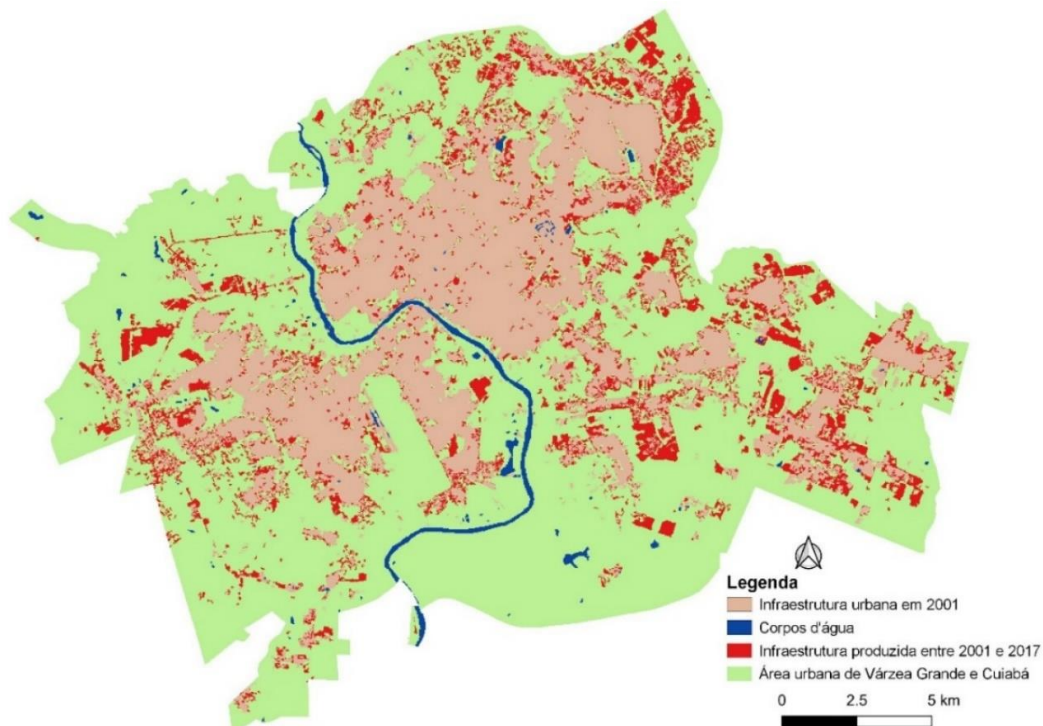
Especificamente em relação ao agronegócio, as atividades financeiras se expressam em vários momentos, desde a aquisição de terras, por meio de fundos de pensão que atuam na comercialização e arrendamento de conjuntos de propriedades, no investimento de instituições financeiras na concessão de crédito para aquisição de insumos, máquinas e equipamentos, até a comercialização da safra, muitas vezes paga em dólares e antes mesmo do plantio. Em muitos casos, a terra se torna um ativo financeiro, e a busca por novos espaços para o plantio expressa sua valorização, ainda que à custa de desmatamento, expulsão de povos tradicionais e a violência no campo. Emergem, assim, as semelhanças entre as consequências do agronegócio financeirizado e da financeirização do setor imobiliário – o que se reflete no processo de metropolização das cidades.

A produção de uma cidade espalhada e a implantação dos condomínios fechados

Em Cuiabá, a metropolização se expressa pelas intensas verticalização e expansão da mancha urbana, e pelas manobras para a expansão do perímetro urbano. O reflexo do processo de metropolização fica claro ao observar-se o espaço urbano de Cuiabá, como demonstrado por Vilarinho Neto (2009), que estudou o processo de metropolização de Cuiabá até o ano de 2002. Naquele período, já se observava a tendência de o setor imobiliário investir em produtos atrativos para o segmento de alto padrão, com a construção de torres cada vez mais altas, mesmo Cuiabá dispondo de um número considerável de terrenos e glebas dentro do perímetro urbano.

Destacando a dimensão da produção dessa cidade espalhada, a partir de dados da Prefeitura Municipal de Cuiabá, Romancini (2011) lembra que o perímetro urbano que era de 1,2 mil hectares em 1970, passou para 25,1 mil hectares em 2000 e o número de bairros aumentou de 18 para 115. Neste mesmo contexto, Silva e Romero (2013) afirmam que, de 2000 a 2010, o território de Cuiabá passou de 9.202 hectares para 13.422 e a população de 476,5 mil habitantes para 541 mil, ou seja, no mesmo período, a área urbana da cidade aumentou 45,86% e a população somente 13,54%. A Figura 2, resultado de análise de imagens de satélite entre os anos de 2001 e 2017, é bastante representativo ao evidenciar a implantação de infraestruturas urbanas em áreas cada vez mais distantes do centro urbano tanto em Cuiabá quanto em Várzea Grande (Figura 2).

Figura 2. Infraestrutura urbana produzida entre os anos 2001 e 2017 nas cidades de Cuiabá e Várzea Grande



Fonte: Elaborado por Willian M.de Alcântara. Projeto de Pesquisa "Impactos da atuação do mercado imobiliário sobre a qualidade da mobilidade urbana em Cuiabá e Várzea Grande", Instituto Federal de Mato Grosso (IFMT).
Dados disponíveis em <: <http://mapbiomas.org>>.

Azevedo *et al.* (2022), vinte anos após o texto de Vilarinho Neto (2002), também reiteram a tendência de ocupação de áreas nas bordas do perímetro urbano de Cuiabá e apontam que a

maioria dos considerados vazios urbanos existentes desde 2006 assim permaneceu até o ano de 2022. Conforme levantamento e mapeamento realizado pelos autores, da totalidade dos imóveis cadastrados no navegador público SIG/Cuiabá, 10% são lotes não edificados ou glebas não urbanizadas, indicando, portanto, a tendência de uso desses imóveis para a especulação e a ausência de otimização dos serviços públicos e infraestrutura já existentes nas áreas mais centrais e mais densamente ocupadas.

Inaugurando em Cuiabá a produção desta cidade espalhada com condomínios fechados horizontais, ocorre o lançamento em 2001 do Florais Cuiabá, na Região Oeste da cidade. Foi um empreendimento da empresa Gingo Urbanismo, fundada em Mato Grosso por um empresário de Goiânia que observou em Cuiabá a possibilidade de expansão de seus negócios por meio da construção de condomínios horizontais. O sucesso rápido motivou o lançamento de outros condomínios horizontais na cidade (MIRANDA, 2013). A crescente procura por condomínios horizontais coincidiu com o crescimento econômico de Mato Grosso entre 2003 e 2011, como resultado da alta dos preços das *commodities*. A valorização imobiliária ganharia outro impulso com as obras da Copa do Mundo FIFA de Futebol 2014. O movimento combinado entre o capital privado e o Estado valorizou as áreas próximas da Arena Pantanal e das adequações viárias.

Cuiabá viveu uma expressiva verticalização a partir de 2009. Segundo Siqueira (2019, p. 130), com dados do Sindicato das Indústrias de Construção Civil (Sinduscon-MT), 38.001 unidades de apartamentos foram construídas na capital de 2009 a 2014; o preço por metro quadrado dos apartamentos passou de R\$ 3.448,47 para R\$ 4.636,94, uma valorização de 34,04% em quatro anos, acima da inflação do período, de 24,66%. Apenas em 2014, foram construídas 1.210 unidades em condomínios fechados (SIQUEIRA, 2019, p. 131). É também Siqueira (2019, p. 132.) que propõe uma explicação sobre porque a verticalização e a construção de condomínios fechados se tornaram uma tendência em Cuiabá:

A moradia em áreas verticalizadas ou em condomínios horizontais fechados são símbolos de uma modernização urbana que se assemelha aos modos de vida e padrões socioculturais das grandes metrópoles, assim, a moradia se realiza como espetáculo no processo de acumulação e reprodução.

Esse processo está diretamente ligado aos modos de reprodução do capital, sendo combinado com a elaboração de pesquisas de mercado e campanhas de *marketing* pelas empresas para tornar os lançamentos atrativos ao público e assegurar a lucratividade (LIPOVETSKY e SERROY, 2015). Ao examinar os lançamentos imobiliários em Cuiabá de 2008 a 2014, Silva (2016, p. 75) ressalta a valorização da natureza como estratégia de *marketing*, amplamente utilizada também em outros empreendimentos. Na Figura 3, o empreendimento oferece amplas áreas arborizadas, lagos, piscinas, espaços para eventos, quadras esportivas, espaço fitness, pista de caminhadas e “toda a segurança de um condomínio fechado com portaria 24hs” (VALE GRAMADO, 2021) para ser utilizado como primeira ou segunda moradia, em razão da proximidade do núcleo urbano de Cuiabá (MARTINS, 2021). Os apelos são similares no que se observa no Gingo Bosque, com 70% de seus lotes já vendidos em seu lançamento em 2023 e terrenos a partir de 200m² e preços a partir de 60 mil reais (BERTI, 2023) (Figura 4).

Figura 3 – Banner de lançamento de um empreendimento de Sítios de Recreio, no distrito da Guia, Cuiabá.



Fonte: <https://saobenedito.com.br/imoveis/vale-gramado>

Figura 4. Banner de divulgação do Gincó Bosque



Fonte: <https://www.linkedin.com/company/gincourbanismo/>

Sendo assim, o mercado tem se preocupado cada vez mais com o imaginário, a estética e as sensações despertadas na mente dos consumidores, em estratégias de marketing que levam à valorização imobiliária. No empreendimento da Figura 3, o sítio de recreio (também conhecido como chácara de lazer) permite o parcelamento para fins urbanos fora do perímetro urbano em um distrito localizado na zona rural da cidade, corroborando ainda mais para a expansão da área urbana. A construtora e incorporadora São Benedito, empresa com experiência em residenciais verticais, diversifica seus investimentos em condomínios horizontais de luxo e se apropria de modo privado, como destaca Siqueira (2019) em relação a essas empresas do setor imobiliário, da mais-valia gerada pelo investimento do Estado na cidade por meio da implantação de equipamentos públicos coletivos.

Apesar do momento vivido em Cuiabá de 2009 a 2014 ser de intensos ganhos para o setor imobiliário de alto padrão, com intensificação dos lançamentos de condomínios horizontais e verticais de alto padrão, não se pode esquecer que os investimentos para a Copa de 2014 também garantiram, mesmo que contraditoriamente, o investimento em moradias para a população de menor renda e o crescimento econômico de outros setores. Além das obras para a Copa do Mundo de 2014, o momento econômico favorável do Brasil de 2009 a 2016 favoreceu a reestruturação da produção do espaço urbano de Cuiabá, na esteira da elevação dos preços internacionais das *commodities* de 2003 a 2011. Black (2015) associa esse movimento ao crescimento econômico mais robusto do país em comparação com o período anterior ao *boom* de preços. Conforme o autor (2015), produtos manufaturados, de empregos, das importações e das receitas fiscais, que permitiram ao governo do então presidente Luís Inácio Lula da Silva (2003-2010) lançar uma série de obras e programas para estimular ainda mais o crescimento econômico. Maricato (2015, p. 36) acentua:

A construção civil foi um dos setores prioritários da política de crescimento econômico, graças aos investimentos em obras de infraestrutura e habitação. O lançamento do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) em 2007 e do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em 2009, mudaram a configuração das cidades brasileiras devido ao Capital de Construção Pesada e ao Capital Imobiliário.

A produção de habitação do PMCMV se intensificou em Cuiabá de 2009 a 2016 e, mesmo atendendo a todas as faixas renda, contribuiu para - juntamente com as obras da Copa do Mundo

que obras impulsionaram o processo de valorização imobiliária - acentuar as desigualdades socioespaciais ao implantar conjuntos habitacionais para população de menor renda nas periferias da cidade (CANAVARROS, 2015; AZEVEDO *et al.*, 2019).

Depois da entrega das obras realizadas para a Copa, houve poucos lançamentos imobiliários, a maioria voltada à habitação popular, com incentivos do PMCMV. Esse período é a chamada ressaca pelas construtoras e incorporadas, que a atribuem às recentes crises financeiras e política e à pandemia de coronavírus (MARTINS 2021). De 2016 a 2018, foram ofertadas 11.173 unidades para o mercado residencial. 340 para o horizontal, menos que no período de 2011 a 2014. Por exemplo, a Gincó Urbanismo não fez nenhum lançamento de condomínio horizontal em 2016 e 2017 e apenas dois em 2018 com uma oferta, em ambos, de 764 unidades. De 2011 a 2014, em média 61,30% das unidades ofertadas foram negociadas, indicando um estoque de imóveis ainda não vendidos (SECOVI-MT, 2018; SIQUEIRA, 2019). Essa expressiva oferta de imóveis em condomínios horizontais possivelmente se explica pelo grande número de unidades não vendidas nos anos anteriores.

Tal oferta também fica evidente também nos escritos de Fraporti (2019), que demonstra o grande número de lotes sem edificação, indicando que não haviam sido vendidos, nos condomínios Vila Jardim e Florais do Vale, ambos na região oeste de Cuiabá, pertencentes à Gincó Urbanismo e entregues respectivamente em 2014 e 2016. Apesar das circunstâncias, Fraporti (2019, 2020, 2021) acentua a tendência de retomada de lançamentos imobiliários na Região Administrativa Oeste de Cuiabá, em consequência da reorganização distrital da cidade e a mudança de legislação municipal que envolve tal reorganização, como o aumento da área urbana distrital do Sucuri, e o Decreto Municipal nº 558 de 1981, que dispõe do parcelamento de solo rural para fins de formação de Sítios de Recreio, que a princípio seriam propriedades de segunda moradia, com lotes de até 2.500 m², área reduzida para 1.500 m² pela Lei Municipal nº 6.539 de 26 de Maio de 2020.

Esses fatos, somados a outros não explorados neste estudo, mostram que a metropolização em Cuiabá ocorre tanto pela expansão da mancha urbana quanto pela pressão para a ocupação de novas áreas. O Distrito do Sucuri, próximo aos limites do perímetro urbano de Cuiabá, contíguo à Região Oeste de Cuiabá, evidencia a problemática ocupação nas franjas da cidade. Em vez de promover a ocupação dos vazios urbanos do perímetro urbano, o poder público incentivou a ocupação de áreas externas, por meio da criação de áreas de expansão urbana e da legislação sobre as chácaras de lazer.

O MOMENTO ATUAL VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

As consequências dos investimentos da Copa do Mundo de 2014 e a valorização imobiliária na Região Oeste de Cuiabá e na Região Norte de Várzea Grande

Os investimentos públicos em obras de infraestrutura em Cuiabá e Várzea Grande foram alavancados desde o anúncio em 2009 de que a capital mato-grossense seria uma das cidades que sediaria os jogos da Copa do Mundo FIFA de Futebol de 2014. Houve a construção da Arena Pantanal e de obras viárias, que contribuíram para a valorização dos espaços e imóveis próximos às áreas beneficiadas (NASCIMENTO, 2016; SILVA, 2016; SIQUEIRA, 2019; SILVA, 2013). Em um processo que é frequente em muitos dos chamados megaeventos, Silva (2016) conclui que os investimentos em Cuiabá para a Copa não priorizavam essencialmente o esporte, mas a especulação imobiliária.

Um exemplo é a construção do Centro Oficial de Treinamento (COT) de Várzea Grande, no bairro planejado Mirante do Pary, até então mata fechada. Depois da construção da estrada de acesso ao COT e do Parque Tecnológico do Estado – com a doação de terrenos para a União visando a construção dos *campi* da Universidade Federal de Mato Grosso (UFMT) da Universidade Estadual de Mato Grosso (UNEMAT) e do Instituto Federal de Mato Grosso

(IFMT) –, a região se tornou prioritária para investimentos do setor imobiliário em Várzea Grande. Já para Nascimento (2016), embora o poder público tenha justificado a candidatura de Cuiabá como sede dos jogos em razão do turismo e da proximidade com o Pantanal, o montante de investimentos priorizando a duplicação e pavimentação da BR-364 e BR-163, importantes vias de escoamento da produção agrícola, demonstraria que o agronegócio, não o turismo, seria o motivo das obras da Copa na capital mato-grossense.

No contexto das obras da Copa e impulsionando a valorização das regiões Norte de Várzea Grande e Oeste de Cuiabá, merece destaque o Rodoanel, construído a partir de 2009. Assim como outros investimentos em infraestrutura e em eixos viários, a implantação do Rodoanel reforçou a pressão dos agentes imobiliários para a ampliação do perímetro urbano de Cuiabá, bem como funcionou como indutora do crescimento urbano e do espraiamento urbano (FRAPORTI, 2019, SILVA, 2019, FRAPORTI E ROMANCINI, 2020). Esse anel viário é uma das intervenções planejadas pelo poder público para melhorar a mobilidade entre Cuiabá e Várzea Grande e desafogar o trânsito de carretas e caminhões que escoam a produção agrícola do estado de Mato Grosso e precisam atravessar as cidades para acessar as rodovias BR-163, BR-364 e BR-070. O trecho de 51,71 km de extensão do Contorno Norte passa pela região oeste de Cuiabá, ligando a rodovia MT-251 com o entroncamento das três rodovias federais, BR-163, BR-364 e BR-070, local denominado popularmente de Trevo do Lagarto, localizado na cidade de Várzea Grande.

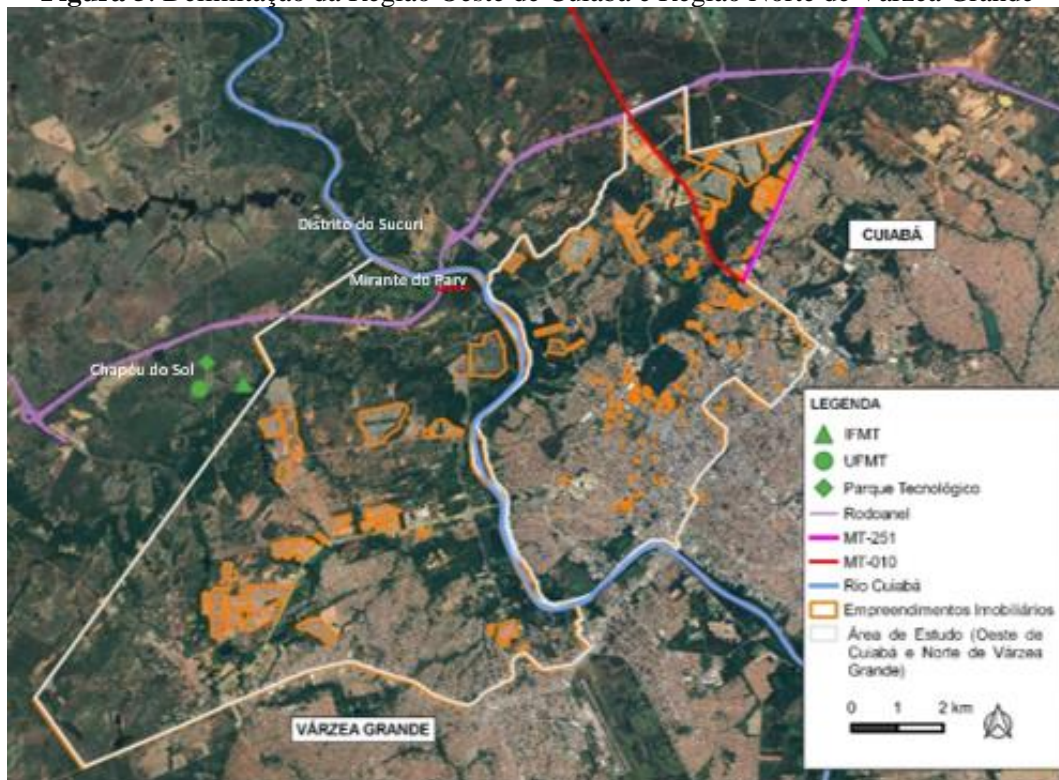
O atual momento da dinâmica imobiliária, pós Copa do Mundo, tem como principais agentes aqueles do capital privado, mas que usufruem da valorização imobiliária impulsionada por investimentos públicos pretéritos, tais como as obras do Rodoanel e demais infraestruturas.

O crescimento recente do setor imobiliário na cidade pode ser atualmente observado de modo mais preponderante na Região Administrativa Oeste, que se tornou prioritária para investimentos do mercado imobiliário, com a construção de empreendimentos de alto padrão, como os condomínios horizontais localizados entre as rodovias Emanuel Pinheiro (MT-251) e Helder Candia (MT-010) e próximos ao primeiro trecho entregue do Rodoanel. Ao mesmo tempo, na cidade de Várzea Grande, conurbada a Cuiabá, a atuação do mercado imobiliário ocorre numa porção da Região Administrativa Norte, denominada Chapéu do Sol, tendo como indutor de crescimento o Contorno Norte do Rodoanel e a construção do Parque Tecnológico, com os *campi* da Universidade Federal de Mato Grosso (UFMT), da Universidade Estadual de Mato Grosso (UNEMAT) e do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Mato Grosso (IFMT). A localização estratégica, próxima a Cuiabá e contígua à Região Oeste da capital mato-grossense, parece motivar sua ocupação pelo capital privado (Figura 5).

A continuidade do Contorno Norte do Rodoanel passa pela região do Distrito do Sucuri, já com glebas de empresas do ramo imobiliário. Ainda especificamente em relação à Região Oeste de Cuiabá, vale destacar que ela tem se mostrado também atrativa porque outras Regiões Administrativas da capital têm obstáculos físicos ou ambientais que limitam sua expansão: a Região Norte está distante dos pontos de captação de água; a Região Leste tem restrições à ocupação, por estar próxima ao Rio Coxipó; na Sul, a Zona de Alto Impacto proíbe as atividades com grande demanda por infraestrutura ou potencial poluidor (FRAPORTI, 2021).

A valorização imobiliária e a acumulação do capital em Cuiabá, especialmente na Região Oeste, se reflete no mercado imobiliário na cidade vizinha de Várzea Grande. Na Região Administrativa Norte de Várzea Grande, o mercado imobiliário atua nas porções denominadas Chapéu do Sol e Bairro Planejado Mirante do Pary, nomes que se referem às glebas onde estão localizadas (Sesmaria Chapéu do Sol e Rio Pari) e decorrem da construção da continuação do contorno norte do Rodoanel e do Parque Tecnológico, que irá abrigar os *campi* da UFMT, da UNEMAT e do IFMT.

Figura 5. Delimitação da Região Oeste de Cuiabá e Região Norte de Várzea Grande



Elaborado pelos autores. Levantamento e delimitações dos empreendimentos imobiliários lançados entre 2000 e 2020 elaborados no escopo do Projeto de Pesquisa "Impactos da atuação do mercado imobiliário sobre a qualidade da mobilidade urbana em Cuiabá e Várzea Grande", Instituto Federal de Mato Grosso (IFMT).

A Gincó Urbanismo foi a primeira empresa a lançar, em 2014, um empreendimento no Mirante do Pary, o Condomínio Florais da Mata, lançado em 2014, possui lotes entre 375m² e 810,10m². Junto ao lançamento do Florais da Mata, a empresa lançou também o *masterplan* do Bairro Mirante do Pary, composto por vários loteamentos, um condomínio fechado de alto padrão e um centro empresarial (Figura 6).

Para a formação do Bairro Mirante do Pary, a Gincó constituiu um banco de áreas com 500 unidades a serem lançados em cinco anos e ocupadas por pelo menos 47 mil pessoas (GINCO, 2019, p. 28). Por meio do banco de terras, as incorporadoras promovem um processo especulativo, uma vez que passam a direcionar a produção espacial, pressionam o poder público a realizar mudanças na legislação de uso e ocupação do solo, do limite do perímetro urbano, de modo que contemplem seus interesses (SILVA, 2016, p. 172). Os bancos de terras servem também como estratégia de capitalização e de obtenção de crédito, por indicarem a solidez financeira dos empreendedores, e propiciam aos seus detentores o “controle cada vez mais extenso sobre estoques de terrenos e os movimentos de seus preços ao longo do tempo” (MELAZZO, 2013, p. 3).

Tanto a Região Oeste de Cuiabá quanto a Norte de Várzea Grande foram e ainda estão sendo dinamizadas pelo Rodoanel, pelas sucessivas alterações nas leis de perímetro urbano e pelo acesso do Centro Oficial de Treinamento de Várzea Grande à Arena Pantanal. Ao unir as duas regiões, o anel viário as torna importantes para o mercado imobiliário e impulsiona a implantação de condomínios e loteamentos fechados.

Figura 6. Croqui de empreendimento no bairro Mirante do Pary.



Fonte: <https://www.agroolhar.com.br/noticias/exibir.asp?id=23919¬icia=com-valorizacao-de-51-ginco-oferece-desconto-de-mais-de-r60-mil-no-floraís-da-mata>

Na porção de terras denominada Chapéu do Sol, vários empreendimentos estão sendo lançados ou construídos por empresas como a Chapéu do Sol Urbanismo, que oferece terrenos ou condomínios horizontais para a classe média e em locais menos valorizados da Região Norte de Várzea Grande. Já a Ginco Urbanismo oferece empreendimentos do tipo condomínio horizontal de luxo, e que tem atuado há mais de 20 anos neste seguimento na cidade de Cuiabá (Figura 7). Alves e Silva (2023) em mapeamento sobre a ocupação do solo urbano em Cuiabá e Várzea Grande entre os anos de 2006 e 2021, examinando a ação dos agentes públicos e privados, também indicam a tendência, tanto no oeste de Cuiabá quanto norte de Várzea Grande, de implantação de condomínios de luxo de construção horizontal, ao passo que outras áreas de expansão em ambas as cidades foram mais marcadamente caracterizadas pelo crescimento da ocupação de autoconstruções.

Figura 7. *Outdoor* com anúncio do empreendimento Ginco Bosque e *outdoor* da retomada das obras do Centro Oficial de Treinamento de Várzea Grande, na região do Chapéu do Sol



Foto das autoras, 07 de maio de 2024.

Os investimentos no setor imobiliário das empresas do agronegócio

Além dos grupos imobiliários que atuam no setor imobiliário, empresas do agronegócio têm investido na Região Oeste de Cuiabá. O grupo sojicultor Bom Futuro recentemente inaugurou um aeroporto de pequeno porte nas proximidades da Rodovia Helder Candia, e várias áreas do distrito do distrito do Sucuri e do Distrito da Guia exibem placas de propriedade de um grupo empresarial privado (BOM FUTURO, 2021). A expansão dos investimentos do agronegócio em outros setores, como o imobiliário, pode ser explicada pela acumulação de capital resultante da alta dos preços das *commodities* – produtos de origem agropecuária e de extração mineral produzidos em larga escala e com baixo grau de industrialização –, desde janeiro de 2021, com reflexos no estado de Mato Grosso, o maior produtor de soja do país (BANCO CENTRAL DO BRASIL, 2021; CONAB, 2021): de junho de 2020 a maio de 2021 os preços das principais *commodities* negociadas no mercado internacional subiram 70,47% (NOGUEIRA e FERREIRA, 2021).

A alta no preço das *commodities*, como a anterior, de 2003 a 2011, foi impulsionada pela demanda da China, o principal consumidor da soja mato-grossense, que interrompeu sua produção devido à pandemia de coronavírus (POOLER e HARRIS, 2021). Negociando em dólar, cujo valor também tem aumentado, o agronegócio obteve um faturamento recorde em 2020, com perspectiva de crescimento de 2,5% em 2021, na contramão dos outros setores da economia brasileira naquele momento (BARRUCHO 2021; SALATI 2021; SOUZA 2021). Diferentemente do período de 2003 a 2011, quando o crescimento favoreceu outros setores, como o de serviços e construção civil, desta vez os benefícios da alta dos preços das *commodities*, em razão da política econômica neoliberal do governo da época, restringiram-se aos detentores do capital gerado pelo agronegócio (BLACK, 2015).

No ciclo passado, a gente teve a sensação de um transbordamento maior, mas estamos operando em realidades diferentes. A indústria tem tido graves dificuldades ao menos nos últimos cinco anos e o setor de serviços apanhou muito durante a pandemia. É como se a gente estivesse esperando que o agronegócio e a mineração resolvessem todos os problemas (GAVRAS 2021)

Concentrados em cidades de ocupação capitalista recente e especialmente ao longo da rodovia BR-163, os efeitos da valorização das *commodities* se espalham para capitais como Cuiabá, que vive um novo momento do setor imobiliário, caracterizado também pelo rendimento das *commodities* que abastece o consumo de luxo, incluindo condomínios horizontais para as classes mais altas da população (GAVRAS, 2021). Em Cuiabá, as vendas de imóveis cresceram 48% no primeiro trimestre de 2021 em comparação com o mesmo período de 2020, o melhor resultado dos últimos cinco anos (MORAES, 2021).

Um dos lançamentos na Região Oeste de Cuiabá, de maio de 2021, foi o Bairro Planejado Vinhedos, a primeira investida da Abitte Urbanismo, empresa do grupo Asperbras, que começou em 1966 com a venda de implementos agrícolas (ASPERBRAS, 2021). O grupo sediado em São Paulo se juntou ao Grupo Amper, fundado em Cuiabá e que iniciou sua atuação na geração de energia, através da construção de equipamentos e insumos para linhas de transmissão. Hoje, atua na geração de energia também através da construção de Pequenas Centrais Hidrelétricas (PCH's), no agronegócio e na venda de veículos através de uma rede de concessionárias com lojas em várias cidades do estado de Mato Grosso (GRUPO AMPER 2021). O grupo Amper é um dos proprietários de grande parte das terras que serão utilizadas para a construção do Bairro Planejado Vinhedos, localizadas na Região Oeste de Cuiabá.

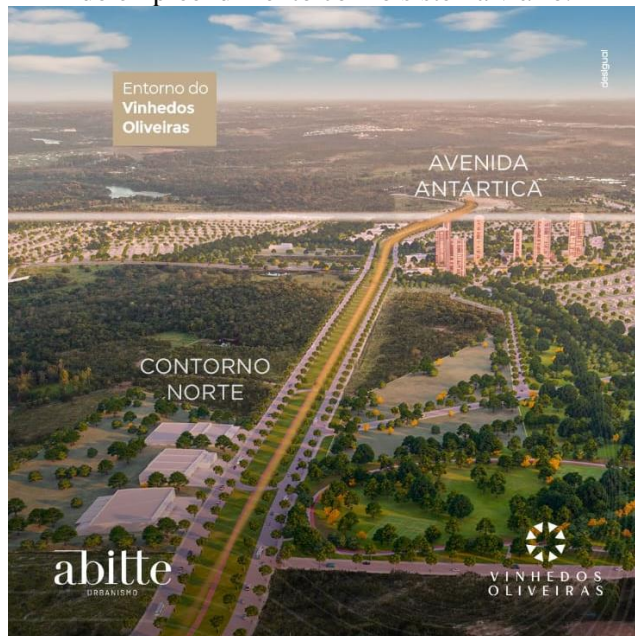
Dentre os diferenciais do Bairro Planejado Vinhedos, a empresa anuncia a localização privilegiada próximo a hospitais, shopping centers e supermercados, os mais de 2.600.000 m² de área verde que serão preservados, além de vários itens de sustentabilidade. Evidenciando este discurso da sustentabilidade, a fala do presidente da Abitte Urbanismo em entrevista para

Guerra (2021), é emblemática: “Com o Vinhedos, a Abitte Urbanismo mudou a forma como projeta, desenvolve e entrega empreendimentos, pois pautou este negócio, desde sua idealização, no bem-estar, na preservação do meio-ambiente e no conceito do novo morar”.

No ano de 2022 foi lançado o primeiro condomínio fechado do Bairro Vinhedos, denominado de Village Bordeaux. O empreendimento, que conta com lotes a partir de 250 m², teve 85% de suas unidades vendidas logo no evento de lançamento em 30 de abril de 2022. A rapidez das vendas levou ao adiantamento do segundo condomínio fechado do Bairro Vinhedos, que, após *rebranding* e relançamento em setembro de 2023, passou a se chamar Vinhedos Oliveiras. (Abitte Urbanismo, 2024). Já o segundo condomínio chamado de Lago de Vino foi anunciado em 25 de outubro de 2023 e teve suas vendas iniciadas em novembro de 2023. O empreendimento conta com lotes de 510 a 913 m² e sua publicidade evoca o estilo luxuoso do empreendimento lançado para ser um *Clubhouse* em meio a cidade, conforme descrito no site e nas redes sociais da empresa.

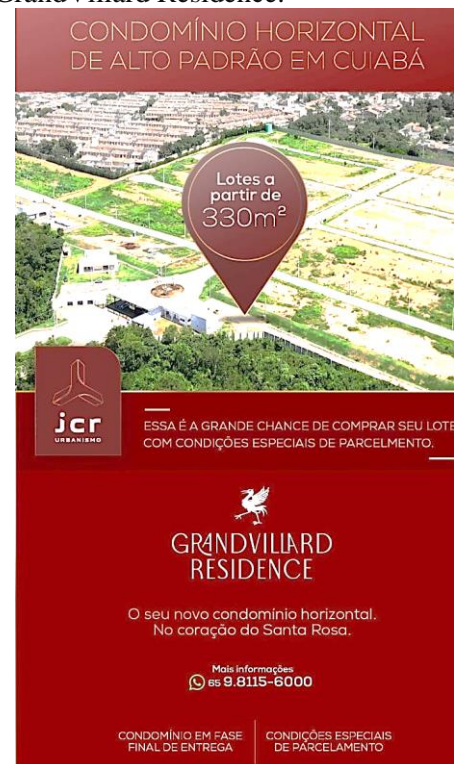
Um dos diferenciais utilizados pela empresa na divulgação do Bairro Vinhedos Oliveiras é a proximidade com o Contorno Norte do Rodoanel. Segundo informações divulgadas nas redes sociais do empreendimento (2024): “O Contorno Norte e a Av. Antártica que ficam no entorno do Vinhedos Oliveiras são notáveis exemplos de como a colaboração público-privada pode dar origem a um ambiente urbano mais eficaz e agradável. O Vinhedos Oliveiras (...) colhe os frutos das melhorias na infraestrutura viária”. A Figura 8 demonstra como a proximidade entre o bairro planejado e a nova avenida é utilizada como um diferencial nas vendas do empreendimento. Já outro lançamento do ano de 2023, foi o condomínio GrandVillard Residence, também localizado na Região Oeste de Cuiabá, empreendimento da empresa JCR Urbanismo, empresa com 40 anos de atuação em São Paulo e que agora passa a investir em Cuiabá. O condomínio conta com lotes a partir de 330 m² como demonstrado na Figura 9.

Figura 8: Imagem de divulgação demonstrando a relação do empreendimento com o sistema viário.



Fonte: Redes sociais da Empresa, divulgado em 02 de maio de 2024.

Figura 9. Imagem aérea demonstrando o andamento das obras do condomínio GrandVillard Residence.



Fonte: Folder de divulgação das vendas, adaptado pela autora em

maio de 2024.

Observa-se que o fracionamento de lotes, distantes das áreas centrais, contribui para o espraiamento da cidade e está sendo destinado àqueles de maior poder aquisitivo e que optam por adquirir imóveis em condomínios fechados, usufruindo, de modo privado, de um processo de valorização e de infraestruturas que foram implantadas frequentemente pelo próprio Estado.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Compreende-se que o atual processo de valorização imobiliária de Cuiabá e de Várzea Grande ocorre de forma mais intensa por meio da implantação de condomínios fechados horizontais localizados nas franjas da cidade e destinados à população de maior renda, criando espaços cada vez mais segregados. Tal processo ocorre principalmente na região oeste de Cuiabá e alcança também a cidade vizinha, Várzea Grande, em sua porção norte, estando vinculado a investimentos públicos, como o Rodoanel, realizados nos anos precedentes.

No atual momento de valorização imobiliária, observa-se como tendência uma maior participação do agronegócio na medida em que o espaço urbano se configura como uma importante oportunidade de negócios, viabilizando a reprodução do capital. O agronegócio parece assumir uma posição central nos investimentos do urbano, por meio das empresas do próprio setor, que passaram a investir em glebas para futuro parcelamento de terras, e dos proprietários de terras do interior do estado, que investem os lucros obtidos por meio da exportação dos produtos que produzem em imóveis de luxo na capital mato-grossense. Esse processo demonstra a importância de Cuiabá para o estado de Mato Grosso e aponta indícios do aprofundamento do processo de metropolização.

Esta pesquisa também procurou mostrar como o Estado, o setor imobiliário, o agronegócio e o capital financeiro transformam o espaço urbano de Cuiabá e de Várzea Grande, em um processo atualmente marcado pela formação de banco de terras e fracionamento de lotes, impulsionando o espraiamento da cidade e beneficiando classes mais abastadas. No momento atual de valorização imobiliária, em relação àquele compreendido até 2014 e alavancado pelos investimentos públicos vinculados à Copa do Mundo, o setor privado tem primazia nos investimentos.

Observando os lançamentos recentes fica explícita uma crescente elitização nos lançamentos imobiliários, reforçando o processo de segregação socioespacial. Entende-se que o processo ainda não está terminado, pois vários empreendimentos estão em andamento e ainda tantos outros podem ser lançados devido à grande quantidade de áreas disponíveis nos bancos de terra. Outro motivo é que a produção do espaço é uma ação humana contínua, sendo assim, vários desdobramentos do processo de metropolização e da financeirização do setor imobiliário nas cidades de Cuiabá e de Várzea Grande só serão observados ao longo dos anos.

REFERÊNCIAS

- AALBERS, M. B. The potential for financialization. *Dialogues in Human Geography*, v. 5, n. 2, p. 214-219, 2015.
- ALVES, L.C.A.R., SILVA, J. M. P. da. Transformações edilícias e viárias nos municípios de Cuiabá e Várzea Grande: análise morfológica do tecido urbano. *Revista de Morfologia Urbana* (2023) 11(1).
- AZEVEDO, D. et al. Como (não) garantir o direito à cidade: políticas públicas e vazios urbanos em Cuiabá/MT. Natal: Anais XVIII ENANPUR 2019. Disponível em < <https://xviiienanpur.anpur.org.br/anaisadmin/capapdf.php?reqid=1166>>.
- _____. Vazios Urbanos em Cuiabá (MT): A (re)visão dos planos diretores e (a falta de) mapeamentos. Salvador: Anais do XI Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico, 2022. Disponível em < <https://even3.blob.core.windows.net/processos/aef8a841fea54ba48707.pdf>>. Acesso em 26 abr. 2024.
- BERTI, Y. de. Cerca de 70% do Ginco Bosque já foi vendido no evento de pré-lançamento. 31 jul. 2023. Disponível em < <https://www.agroolhar.com.br/noticias/exibir.asp?id=28902¬icia=cerca-de-70-do-ginco-bosque-ja-foi-vendido-no-evento-de-pre-lancamento&edicao=1>>. Acesso em 26 abr. 2024.

- BLACK, C. O Boom de preços de Commodities e a economia brasileira nos anos 2000. Dissertação (Mestrado em Economia). Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2015.
- BOM FUTURO. Grupo Bom Futuro - Áreas de Atuação. Disponível em: <<https://www.bomfuturo.com.br/pt-br>>. Acesso em: 15 jul. 2021.
- CANAVARROS, A. PMCMV em Mato Grosso: Velho Modelo, Novas Periferias. Belo Horizonte: Anais, XVI Enapur, 2015. Disponível em <<https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/2328/2307>>.
- CARLOS, A. F. A. O Espaço como Condição da Reprodução. In. CARLOS, A. F. A. A Condição Espacial. São Paulo: Contexto: 2016, p. 91-112.
- DE LAMONICA FREIRE, J. Por uma poética popular da arquitetura. Cuiabá, EdUFMT, 1997.
- FRAPORTI, F. G. A. O espaço periurbano em Cuiabá (MT): contribuição para o planejamento e ordenamento territorial. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Mato Grosso, 2019.
- FRAPORTI, F. G. A; ROMANCINI, S. R. Delimitação de distritos e áreas urbanas no planejamento da expansão urbana em Cuiabá (MT). Revista Terra Livre, v. 35, n. 54, p. 280-320, 2020.
- FRAPORTI, F. G. A. O espaço periurbano em Cuiabá (MT): contribuição para o planejamento e ordenamento territorial. Cuiabá: EdUFMT digital, 2021.
- GAVRAS, D. Efeitos do novo ciclo de commodities não se afastam do campo. Folha de São Paulo, 27 jun. 2021. Disponível em: < <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2021/06/efeitos-do-novo-ciclo-de-commodities-nao-se-afastam-do-campo.shtml>>. Acesso em: 11 jul. 2021.
- GUERRA, C. Bairro Vinhedos, em Cuiabá, se destaca pela sustentabilidade e conforto para o dia a dia, de acordo com Francisco Colnaghi Neto. Foco Nacional, 30 ago. 2021. Disponível em: <<https://www.foconacional.com.br/2021/08/bairro-vinhedos-em-cuiaba-se-destaca.html>>. Acesso em: 25 out. 2021.
- GINCO. O Bairro Planejado Mirante do Pary. Revista Ginco, 19 mar. de 2019. Disponível em: <https://issuu.com/gincourbanismocuiaba/docs/revista_2019_-_versao_digital_-_gin>. Acesso em: 8 jul. 2021.
- GINCO. Há 20 anos te ajudamos a concretizar os seus sonhos. Disponível em: <<https://ginco.com.br/aginco/2/ha-20-anos-te-ajudamos-a-concretizar-seus-sonhos>>. Acesso em: 8 ago. 2021.
- GRUPO ASPERBRAS. O grupo: Nossa História e Nossos Negócios. Disponível em: <<https://www.asperbras.com/o-grupo/>>. Acesso em: 28 out. 2021.
- GRUPO AMPER. Conheça nossos negócios. Disponível em: <<https://grupoamper.com.br/>>. Acesso em: 28 out. 2021.
- HARVEY, David. A Condição Pós-Moderna. São Paulo: Loyola, 1994. Capítulo 9, Do fordismo à acumulação flexível.
- HARVEY, David. Limites do capital. São Paulo: Boitempo, 2013.
- KLINK, J.; SOUZA, M. B. de. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. Cadernos Metrôpole, v. 19, n. 39, p. 379-406, 2017.
- LEFEBVRE, Henri. A produção do espaço. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: La production de l'espace. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: início - fev.2006
- LENCIONI, Sandra. Da metrópole como estratégia desenvolvimentista à metrópole como sobrevida do capitalismo. Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina (Serie GEOlibros 11), Santiago de Chile, 2008, p. 41-53.
- _____. Reestruturação imobiliária: Uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales, v. 40, 2014.
- _____. Metropolização. Revista GEOgraphia, v. 22, n. 48, 2020.

LIPOVETSKI, G. ; SERROY, J. A. A Estetização do mundo: Viver na era do capitalismo artista. São Paulo: Companhia das Letras, 2015.

MARICATO, E. Para Entender a Crise Urbana. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MARTINS, F. Mercado imobiliário reage em Cuiabá com lançamentos de alto padrão. O Livre, 7 jul. 2021 Disponível em: <<https://olivre.com.br/mercado-imobiliario-reage-em-cuiaba-com-lancamentos-de-alto-padrao>>. Acesso em: 7 jul. 2021.

MELAZZO, E.S. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. Mercator, v. 12, n. 2, p. 29-40, 2013.

MIRANDA, M. Jornal destaca atuação da Gincó Empreendimentos em Cuiabá. Midia News, 20 jun. 2013. Disponível em: <<https://www.midianews.com.br/negocios/jornal-destaca-atuacao-da-ginco-empreendimentos-em-cuiaba/163152>>. Acesso em: 10 ago. 2021.

NASCIMENTO, A. P. P. Dimensão do PIB do agronegócio na economia de Mato Grosso. Dissertação (Mestrado em Agronegócios e Desenvolvimento Regional). Universidade Federal de Mato Grosso, 2015.

NASCIMENTO, A. Q. As resistências à cidade de exceção: reestruturação urbana em Cuiabá no contexto da copa do mundo da FIFA de 2014. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Estadual de Campinas, 2016.

NOGUEIRA, I. V; FERREIRA, B. P. Análise da Influência dos Preços Internacionais das Commodities sobre a Bolsa de Valores de São Paulo. In: XXXIII Encontro da ANPAD – Encontro da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Administração. São Paulo 2009. Anais. Disponível em: <http://www.anpad.org.br/diversos/down_zips/45/FIN1941.pdf>. Acesso em: 29 out. 2021.

ROMANCINI, Sônia R. . Novas formas de habitat urbano em Cuiabá (MT): os condomínios fechados. Acta Geográfica (IFRR). Ed. Esp. p.135-149, 2011.

SALATI, P. Agropecuária foi o único setor que cresceu no PIB de 2020. G1 Agro, 3 mar. 2021. Disponível em: <<https://g1.globo.com/economia/agronegocios/noticia/2021/03/03/agropecuaria-foi-o-unico-setor-que-cresceu-no-pib-de-2020-entenda.ghtml>>. Acesso em: 15 jul. 2021.

SECOVI-MT. Pesquisa Anual de Indicadores do Mercado Imobiliário em Cuiabá – MT 2018. Disponível em: <<http://secovimt.com.br/wp-content/uploads/2019/05/Pesquisa-Anual-2018.pdf>>. Acesso em: 17 jul. 2021.

SILVA G. J. A. da ., & ROMERO, M. A. B.. (2013). Cidades sustentáveis: uma nova condição urbana a partir de estudos aplicados a Cuiabá, capital do estado de Mato Grosso, Brasil. Ambiente Construído, 13(3), 253–266. <https://doi.org/10.1590/S1678-86212013000300015>

SILVA, V. da. A dinâmica da incorporação imobiliária na produção espacial de Cuiabá - MT. Tese (Doutorado em Geografia), Universidade Estadual de Campinas, 2016.

SILVA, R. B. da. Produção de centros e centralidades urbanas na conurbação Cuiabá - Várzea Grande - MT. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade de Brasília, 2019.

SIQUEIRA, F. M. B. Megaeventos esportivos, capital financeiro e espaços urbanos: uma análise sobre impactos da Copa do Mundo 2014 em Cuiabá/MT. Tese (Doutorado em Estudos de Cultura Contemporânea). Universidade Federal de Mato Grosso, 2019.

SOUZA, V. Recordes no agronegócio e aumento da fome no Brasil: como isso pode acontecer ao mesmo tempo? G1 Agro, 11 ago. 2021. Disponível em: <<https://g1.globo.com/economia/agronegocios/noticia/2021/08/11/recordes-no-agronegocio-e-aumento-da-fome-no-brasil-como-isso-pode-acontecer-ao-mesmo-tempo.ghtml>>. Acesso em: 11 ago. 2021.

POOLER, M; HARRIS, B. Novo boom de commodities pode reerguer o Brasil? Valor Econômico, 27 jul. 2021. Disponível em: <<https://valor.globo.com/mundo/noticia/2021/07/27/novo-boom-das-commodities-pode-reerguer-o-brasil.ghtml>>. Acesso em 27 jul. 2021.

VALE GRAMADO. São Benedito Imóveis à venda: Vale Gramado. Disponível em: <<https://saobenedito.com.br/imoveis/vale-gramado>>. Acesso em: 27 jul. 2021.

VINHEDOS. Vinhedos: o 1º bairro planejado da região do Santa Rosa em Cuiabá com mais de 10 ilhês de m². Disponível em: <<https://vinhedoscuiaba.com.br>>. Acesso em: 25 out. 2021.