



**INSTITUTO FEDERAL**  
Mato Grosso

Campus  
Várzea Grande



**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE  
MATO GROSSO  
CAMPUS VÁRZEA GRANDE  
DEPARTAMENTO DE ENSINO  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO**

**DANILO FREDERICO PEREIRA  
TAYNARA BARRETO MACEDO  
THABATA TERUMI TAKESHIMA**

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO ENTORNO DO PARQUE DAS  
ÁGUAS “SEO FIOTE” EM CUIABÁ-MT**

**VÁRZEA GRANDE**

**2021**

**DANILO FREDERICO PEREIRA**  
**TAYNARA BARRETO MACEDO**  
**THABATA TERUMI TAKESHIMA**

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO ENTORNO DO PARQUE DAS  
ÁGUAS “SEO FIOTE” EM CUIABÁ-MT**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Programa de Pós-Graduação *Lato Sensu* em Desenvolvimento Urbano do Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia de Mato Grosso – Campus Várzea Grande, como requisito parcial para a obtenção do título de Especialista em Desenvolvimento Urbano.

Orientador(a): Dr. Willian Magalhães de Alcântara

**VÁRZEA GRANDE**

**2021**



### Dados internacionais de catalogação na fonte

B273a Barreto Macedo, Taynara

A produção do espaço urbano no entorno do Parque das Águas "Seo Fiote" em Cuiabá-MT / Taynara Barreto Macedo; Danilo Frederico Pereira; Thabata Terumi Takeshima – Varzea Grande – MT, 2021.

31 f. : il. color.

Orientador(a) Prof. Dr. Willian Magalhães de Alcântara

Co-orientador(a) Profª. Dra. Livia Maschio Fioravanti

TCC (Especialização). (Especialização em Desenvolvimento Urbano) – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Mato Grosso, Campus Várzea Grande, 2021.

Bibliografia incluída

1. Produção do espaço urbano. 2. Agentes sociais. 3. Parque das Águas. 4. Cuiabá (MT). I. Título.

Ficha catalográfica elaborada automaticamente de acordo com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

Bibliotecário(as): Leila Cimone Teodoro Marques (CRB1-2377)



Ministério da Educação  
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica  
Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia de Mato Grosso  
Campus Várzea Grande  
ATA Nº 57/2021 - VGD-ENS/VGD-DG/CVGD/RTR/IFMT

### ATA DE BANCA DE PÓS-GRADUAÇÃO

Cidade, data e horário	Cuiabá, 14/09/2021, 21:00.	
Local	Campus Várzea Grande, link <a href="http://meet.google.com/rvm-pxhy-unc">http://meet.google.com/rvm-pxhy-unc</a>	
Discente	Danilo Frederico Pereira	
Matrícula	2020113510440404	
Discente	Taynara Barreto Macedo	
Matrícula	2020113510440137	
Discente	Thabata Terumi Takeshima	
Matrícula	2020113510440110	
Curso de pós-graduação	Especialização em Desenvolvimento Urbano (Lato Sensu)	
Tipo de Exame	DEFESA	
Título do trabalho	A produção do Espaço Urbano no Entorno do Parque das Águas 'Seo Fiote' em Cuiabá-MT	
Membros da Banca Examinadora (Informar na frente do nome caso seja participação remota)	Instituição	Examinador
Willian Magalhães de Alcântara	Instituto Federal de Mato Grosso - IFMT	Presidente
Lívia Maschio Fioravanti	Instituto Federal de Mato Grosso - IFMT	Interno
Frank Giordany Aquino Fraporti	Universidade Federal de Mato Grosso. Instituto de Geografia e Documentação - IGHD. Campus Cuiabá.	Externo
<b>PARECER DA BANCA EXAMINADORA</b>		
<p>Concluídas as etapas de apresentação, arguição e avaliação do trabalho, a Banca Examinadora decidiu pela APROVAÇÃO dos discentes neste Exame. A banca destaca a grande relevância do tema, a precisão na abordagem teórico-metodológica, a importância para a compreensão dos agentes envolvidos na produção do espaço, e o potencial de contribuição para o desenvolvimento de políticas públicas na área. Foi concedido o prazo regulamentar do curso (de 30 dias) para que sejam efetuadas as correções sugeridas pela Banca Examinadora. Para constar, foi lavrada a presente Ata e assinada eletronicamente pelos membros da Banca Examinadora.</p> <p>Notas. 1) O Presidente enviará esta ata à Secretaria do curso de Pós-Graduação com as assinaturas eletrônicas em até 48h. 2) Para assinar a ata pelo SUAP o Examinador Externo deve estar cadastrado no Módulo Administração - Prestador de Serviço. 3) O título de conclusão do discente será expedido após o discente cumprir todas as normativas do Curso e do IFMT.</p>		

Documento assinado eletronicamente por:

- Willian Magalhaes de Alcantara, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 17/09/2021 11:46:06.
- Frank Giordany Aquino Fraporti, Frank Giordany Aquino Fraporti - Membro de banca de pós-graduação - Universidade Federal de Mato Grosso - Ufmt (1), em 17/09/2021 16:15:10.
- Livia Maschio Fioravanti, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 20/09/2021 21:02:27.

Este documento foi emitido pelo SUAP em 24/08/2021. Para comprovar sua autenticidade, faça a leitura do QRCode ao lado ou acesse <https://suap.ifmt.edu.br/autenticar-documento/> e forneça os dados abaixo:

Código Verificador: 230354  
Código de Autenticação: caf846b358



## A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO ENTORNO DO PARQUE DAS ÁGUAS “SEO FIOTE” EM CUIABÁ-MT

Danilo Frederico Pereira<sup>1</sup>

Taynara Barreto Macedo<sup>2</sup>

Thabata Terumi Takeshima<sup>3</sup>

### RESUMO

O objetivo geral deste trabalho é analisar a produção do espaço urbano no entorno do Parque das Águas “Seo Fiote”, em Cuiabá-MT, de 2010, seis anos antes de sua inauguração, a 2021. Parte-se da hipótese de que a consolidação desse parque público intensificou a produção do espaço nas áreas de seus arredores. Para tanto, foram realizados levantamentos de dados em campo e em veículos de comunicação (jornais e sites) sobre a construção de empreendimentos imobiliários e investimentos em infraestrutura urbana, fundamentados por uma revisão teórica sobre a produção capitalista do espaço urbano e os agentes sociais envolvidos nesse processo. Poderá se observar que na última década as ações articuladas entre o Estado, os promotores imobiliários e proprietários fundiários - impressas na abertura de vias que facilitam o acesso a glebas não edificadas, no lançamento de novos empreendimentos e nas ações de *marketing* que visam a construção de uma “região” propícia para se viver - indicam que nas proximidades do Parque das Águas está se constituindo um novo lócus para construção de empreendimentos imobiliários. A produção imobiliária atual, com destaque para os condomínios residenciais verticais, pode indicar o rumo da produção espacial nos próximos anos.

Palavras-chave: Produção do espaço urbano. Agentes sociais. Parque das Águas. Cuiabá (MT).

---

<sup>1</sup> Arquiteto e Urbanista pela UFMT e discente do programa de Pós-Graduação Especialização em Desenvolvimento Urbano do IFMT Campus Várzea Grande.

<sup>2</sup> Arquiteta e Urbanista pela UFMT e discente do programa de Pós-Graduação Especialização em Desenvolvimento Urbano do IFMT Campus Várzea Grande.

<sup>3</sup>Arquiteta e Urbanista pela UFMT e discente do programa de Pós-Graduação Especialização em Desenvolvimento Urbano do IFMT Campus Várzea Grande.

## **THE PRODUCTION OF URBAN SPACE IN THE SURROUNDINGS OF PARQUE DAS ÁGUAS “SEO FIOTE”, CUIABÁ-MT.**

### **Abstract**

In general, this work intend to analyse the urban space production among Parque das Águas "Seo Fiote" in Cuiabá, Mato Grosso, in the period between 2010, six years before its inauguration, until 2021. Assuming that the consolidation of this public park has intensified spatial production in the surrounding areas. To do so, data surveys were carried out in the field and in media (newspapers and websites) on the construction of real estate projects and investments in urban infrastructure, based on a theoretical review on the capitalist production of urban space and the social agents involved in this process. It can be observed that in the last decade the articulated actions between the State, the real estate developers and the land owners, present in the opening of roads, which facilitate access to unbuilt tracts, in the launch of new projects and in marketing actions that aim the construction of a favorable “region” to live in, make it possible to deduce that in the surroundings of “Parque das Aguas” is being created a new locus for construction of real estate projects. The current real estate production, with emphasis on vertical condominiums, may indicate the direction of spatial production in the coming years.

Keywords: Urban space production. Social agents. Parque das Águas. Cuiabá (MT).

### **INTRODUÇÃO**

O processo de intensificação da produção do espaço nos arredores de parques urbanos não é novo e foi objeto de análise em diversas cidades. Em Cuiabá, constam pesquisas acerca da urbanização e verticalização no entorno dos parques estaduais Mãe Bonifácia e Massairo Okamura (OLIVEIRA, 2016; MARTINS, 2008; BARROS, 2013), que demonstram que tais processos têm relação direta com a implantação desses espaços públicos. No entanto, por apresentar inauguração mais recente, não foram identificados estudos que se debruçam sobre a produção do espaço diretamente relacionada com o Parque das Águas “Seo Fiote”. Desse modo, o presente trabalho tem como objetivo geral analisar a produção do espaço urbano no entorno desse espaço público, no período compreendido entre 2010, seis anos antes de sua inauguração, até 2021.

A escolha do tema advém de observações de propagandas de empreendimentos imobiliários que exploram o Parque das Águas como um elemento de venda, da mudança de padrão das construções e da abertura de vias públicas na cercania desse. Tais observações suscitaram questionamentos sobre a produção do espaço após a implantação

do Parque. Dessa maneira, partiu-se da hipótese de que a consolidação do Parque foi capaz de intensificar a produção do espaço nas áreas vizinhas.

Os objetivos específicos que orientaram a pesquisa compreendem a elaboração de revisão teórica sobre a produção capitalista do espaço urbano; o levantamento de dados sobre investimentos públicos e privados nos arredores do Parque; e a produção de material cartográfico que representa as mudanças espaciais nas proximidades do Parque, antes e depois da sua construção.

A construção teórica que segue divide-se em metodologia, na qual são descritos os processos metodológicos adotados; fundamentação teórica que incorpora os tópicos: produção do espaço urbano, os agentes produtores do espaço, contextualização da produção do espaço urbano de Cuiabá; resultados, onde se analisa no contexto do Parque das Águas, as estratégias dos agentes sociais à luz do referencial teórico, marcos jurídicos e levantamento empírico; e, por fim, as considerações finais.

## **METODOLOGIA**

A fim de verificar a hipótese levantada nesta pesquisa, o trabalho foi dividido em três etapas. A primeira consistiu na revisão bibliográfica sobre a produção e reprodução do espaço urbano, os agentes sociais produtores do espaço e o processo de urbanização em Cuiabá e teve como objetivo construir um quadro teórico para balizar a pesquisa. A segunda fase se referiu à coleta de dados empíricos sobre o Parque das Águas e seu entorno, envolvendo a pesquisa em *sites* de construtora e imobiliárias, de documentos oficiais dos loteamentos que conformam a vizinhança do Parque pela plataforma SIG Cuiabá, da legislação urbanística e de levantamento fotográfico, aerofotográfico e de imagens de satélite do *software* Google Earth. Por fim, a terceira consistiu na sistematização de dados, produção de materiais gráficos, análise e cruzamento de informações e elaboração de texto.

Essas etapas permitiram a elaboração de um quadro resumo onde foram identificadas, para posterior análise, a quantidade e tipo dos empreendimentos imobiliários construídos no recorte espacial delimitado para esta pesquisa. Do mesmo modo, a reunião de dados coletados permitiu a elaboração de materiais gráficos que ilustrassem a relação do Parque das Águas com sua redondeza e representasse a produção imobiliária e as obras de infraestrutura urbana. Para tanto, utilizou-se o *software Google*

*Earth* para obter imagens de satélite dos anos de 2010, 2016 e 2021, bases para a leitura dos cheios (edificados) e vazios (não edificados), assim como outras mudanças na morfologia urbana, anterior e posterior à inauguração do Parque.

O recorte espacial selecionado para essa pesquisa, que ao longo do texto será referido como o ‘entorno do Parque das Águas’, parte 1 (um) km do centro do Parque e se circunscreve pelos limites físicos de vias públicas e córregos, conformando um polígono de 445 hectares, como pode se observar na Figura 3. Enquanto o recorte temporal foi orientado pelo ano de abertura do Parque (2016), com um intervalo temporal de 5 (cinco) anos posterior à inauguração (2021), ditado pelo ano de realização da pesquisa, e 6 (seis) anos anterior a essa data (2010), dado pela indisponibilidade de imagens de satélite do ano de 2011 (que conformaria o mesmo intervalo em anos do início das atividades do Parque). Com auxílio do software *Adobe Photoshop*, primeiramente, realizou-se, sobre a base das imagens de satélite dos anos selecionados, o desenho dos polígonos das edificações, a demarcação dos perímetros das glebas não edificadas e das vias públicas em construção. Posteriormente, as informações foram reunidas em um arquivo síntese (utilizando como base uma imagem de satélite de 2021) que permitisse a leitura global e comparativa dos dados.

A observação da morfologia do sítio urbano, bem como o cruzamento dos dados e informações descritas anteriormente, expressas no mapa síntese, quadro e imagem esquemática, descortinam graficamente os elementos que compõem o contexto da produção do espaço no entorno do Parque e subsidiam a análise a que se propõe esse estudo.

## **A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

De acordo com Santos (1977 apud CORRÊA, 2000) o espaço, a formação socioeconômica e o modo de produção são interdependentes. Dessa forma, entende-se que ao se desenvolver, a sociedade intrinsecamente produz e reproduz o espaço e esse, em suas múltiplas configurações é a expressão do modo de vida humano, o local onde as suas ações e relações sociais materializam esse processo. Tem-se, portanto, uma relação dialética entre sociedade capitalista e o espaço.

Essa relação dialética, de acordo com Carlos (2016), permite entender o espaço como “*condição, meio e produto da reprodução da sociedade [...]*” (CARLOS, 216, p.



62), de modo que o espaço entendido dessa forma só é viável a partir do entendimento de que ele é produzido, que se trata de *produção do espaço*. Para a autora, a produção do espaço se insere na lógica da produção capitalista, que transforma toda a produção em mercadoria, ou seja, o espaço produzido também se torna mercadoria e um produto a ser consumido, cujo processo apenas se realiza por meio da propriedade privada e o acúmulo de riqueza sob forma de propriedade da terra urbana. Em Cuiabá pode-se observar que essa forma de acúmulo de riqueza foi possível mediante alguns processos espaciais que formaram grandes “vazios urbanos” nas proximidades do Parque das Águas, objeto de estudo desta pesquisa, e possibilitaram a constituição de estoque de terras, cujas áreas, atualmente, vem sendo lócus de intensificação de investimentos públicos/privados, que, observados empiricamente, indicam que essa produção espacial tem relação com esse espaço público.

Enquanto Carlos (2015) ressalta que o espaço é produzido e reproduzido enquanto *valor de uso* – necessário para realização da vida, diga-se de passagem – mas é redefinido enquanto *valor de troca*. Entende-se que, essa produção se realiza socialmente, mas a apropriação é privada, portanto, o espaço torna-se fonte de privação e segregação. Desse modo, o acesso à vida urbana e condições de vida sempre será desigual, visto que é mediado pelo poder de compra, em que a lógica do valor de troca se sobrepõe ao valor de uso.

Esse processo de produção e reprodução do espaço urbano, sob a égide capitalista, não é conduzido de forma homogênea ao longo dos anos, mas se altera conforme a dinâmica do capital. Se em um determinado momento o circuito imobiliário era subalterno ao circuito normal do capital, atualmente ele compreende a estratégia principal para acumulação capitalista (Botelho, 2007). Alvarez (2015; 2017) entende que essa estratégia hegemônica de reprodução capitalista por meio do imobiliário permite afirmar que a cidade é produzida como negócio, ou seja, voltada para a produção e circulação do valor de troca e valor de uso, em que se produz um novo urbano destituindo cada vez mais a cidade do seu conteúdo histórico, de suas referências e espaços públicos de sociabilidade, iluminando a compreensão da violência do processo de reprodução atual. Para tanto, o espaço é transformado, física e ideologicamente em um movimento cíclico, que tem por objetivo garantir a renovação do seu consumo e a produção de valor excedente, base do sistema capitalista.

Para Miele (2015, p. 81-96) a lógica da produção capitalista, que tem sua base de desenvolvimento conduzida por estratégias de valorização do espaço, resulta no surgimento de novos espaços urbanos e produtos imobiliários em regiões diversas da cidade. Para o autor, esse processo conduz à seleção e à hierarquização das regiões da cidade para concentrar investimentos diversos, garantir o acúmulo de riquezas e potencializar maiores retornos financeiros, concretizando na paisagem a sua lógica. Padua (2015) complementa quando versa que este espaço como mercadoria, instrumentalizado, com grande investimento ideológico pautado no discurso da raridade e benefícios de habitar na cidade “caótica”, mas nas proximidades de áreas verdes, serve como base para a realização de novos produtos imobiliários.

Esse processo já foi pauta de pesquisa em Cuiabá quando Barros (2013) abordou como as incorporadoras e construtoras têm se apropriado do Parque Estadual Massairo Okamura, utilizando-o como extensão dos seus empreendimentos para agregar valor, ou seja, a natureza, representada por meio do parque constituído enquanto valor de uso, se transforma em mercadoria e passa a ser consumida por uma parcela restrita da população, que possui poder de compra para habitar próximo às áreas verdes. Apesar do Parque ser de acesso livre, o que se observa, pelo padrão dos novos empreendimentos construídos, sua circunvizinhança passa a ser consolidado por uma população de classe social mais abastada, o que implica, aliado a outros aspectos como a dificuldade de acesso por meio de transporte público e distância dos bairros mais periféricos, uma certa restrição à população mais vulnerável. Nesse sentido, o Parque, apesar de um bem público, passa a ser utilizado e apropriado, predominantemente, por determinados grupos sociais em detrimento de outros.

Assim, nesse processo, diversos são os agentes que atuam direta ou indiretamente na produção dos novos espaços de consumo, moradia e lazer de modo a ser necessário pontuar adiante quais são esses agentes e suas formas de atuação, assim como tratar sobre as novas estratégias do mercado imobiliário, desvelando, portanto, a produção e reprodução do espaço urbano no entorno do Parque das Águas “Seu Fiote”.

## **OS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO**

Corrêa afirma que a produção do espaço é “consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias” (CORRÊA, 2016, p.43) e classifica que os agentes sociais envolvidos na produção do espaço urbano são “os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos” (CORRÊA, 2016, p. 44). Alinhando essas ideias, este trabalho se concentra em discorrer sobre as ações do Estado, dos promotores imobiliários e dos proprietários fundiários, bem como suas articulações.

Ainda de acordo com Corrêa (1989), os proprietários fundiários, em busca dos maiores lucros possíveis com suas propriedades, pressionam o Estado para que suas terras sejam valorizadas, convertendo terras rurais em urbanas ou por meio da estruturação urbana, com a implantação de infraestrutura (no sistema viário, principalmente) e equipamentos urbanos (como parques Públicos). Para Villaça (2001), a localização interfere no valor da terra e outros aspectos, além da infraestrutura urbana, podem garantir valorização às propriedades, como a proximidade com áreas verdes, lagoas e outros elementos naturais, conferindo uma localização única. A proximidade com o Parque das Águas, por exemplo, confere uma localização privilegiada, por fornecer contato com a natureza, lazer, etc., benefícios explorados no marketing dos novos empreendimentos imobiliários, assim como se torna lócus mais disputado para atrair investimentos públicos, como as vias que estão sendo implantadas pelo Poder Público Municipal de Cuiabá em parceria com agentes da construção civil nas imediações do Parque. Esses processos afetam as áreas na vizinhança que foram beneficiadas por todos esses investimentos e permitem aumentar o lucro dos proprietários e os promotores imobiliários.

Assim, os proprietários fundiários, articulados com os promotores imobiliários, realizam ações de *marketing* que evidenciam as qualidades locais de suas propriedades. Exemplo disso é a utilização dos parques urbanos, como no caso do Parque das Águas, para valorizar empreendimentos imobiliários, associando a proximidade com as áreas verdes à “qualidade de vida” proporcionada pelo empreendimento. Nesse caso, a natureza se torna um fator de valorização da mercadoria espaço ou mesmo ela própria uma mercadoria, cujo valor é apropriado pelo mercado imobiliário.

Os promotores imobiliários correspondem a um conjunto de agentes executando diferentes operações que possibilitam a circulação do capital financeiro por meio do setor

imobiliário, como o financiamento, a construção e a venda de imóveis e a incorporação imobiliária (CORRÊA, 1989), sendo que esta última engloba diversas atividades que têm por finalidade elaborar um produto imobiliário rentável para seus investidores. Essas atividades abrangem “[...] desde a tomada de decisões quanto à localização, tamanho das unidades e qualidade da obra a ser construída, até a definição de quem vai construí-la, o marketing e a comercialização das unidades” (MARTINS, 2008, p.149).

Conforme Silva (2016), os promotores imobiliários, por meio da incorporação imobiliária, seguem na busca por aprimorar seus produtos para possibilitar maior rentabilidade, aumentando a oferta de atrativos de lazer em seus empreendimentos, por exemplo, ou investindo em inovações arquitetônicas. Esse processo de sofisticação e aprimoramento se concretiza na paisagem urbana, podendo ser notado nos empreendimentos em construção nas vizinhanças do Parque das Águas, que apresentam padrão construtivo que contrasta com as construções mais antigas.

Alvarez (2015, p. 71), buscando destacar o papel do Estado no movimento de desvalorização-revalorização do espaço urbano, faz uma importante descrição das possibilidades de intervenção sobre a propriedade, destacando que é do Estado a competência legal para realizar desapropriações, remover, permutar, desmembrar ou remembrar lotes, definir novos usos, aprovar a construção de edificações e implantar infraestruturas, erigindo assim as frações de terra que serão alvo de futuros investimentos.

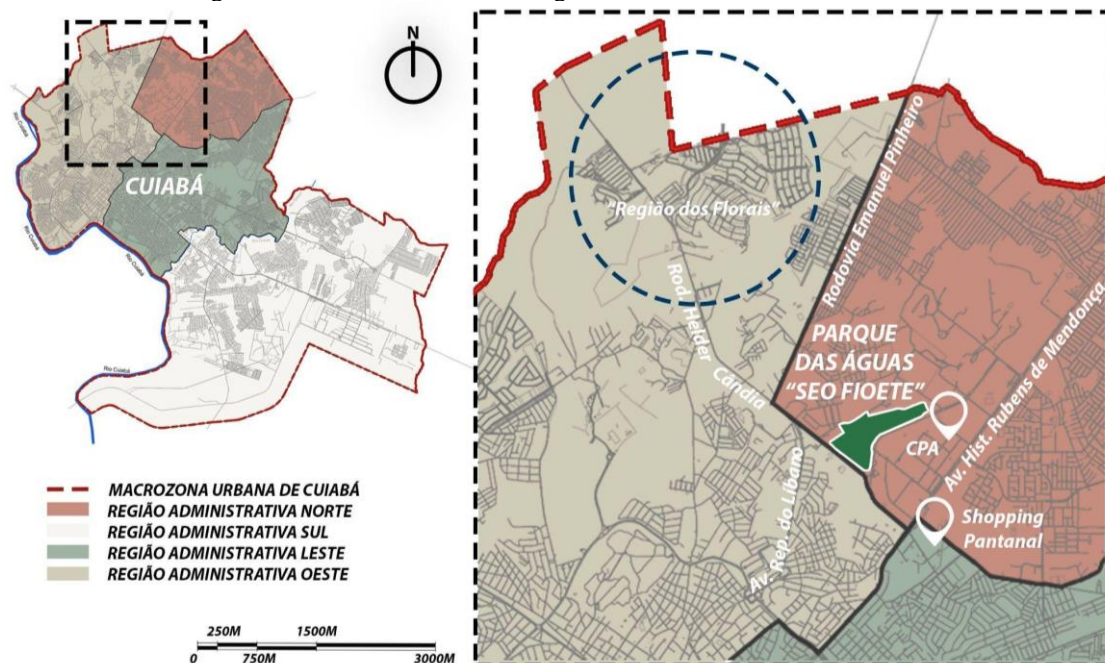
Corrêa (2016) aponta que o Estado capitalista desempenha diversos papéis na produção do espaço, visto que concentra a mediação da disputa entre interesses conflituosos e contraditórios inerentes a esse processo. Entende-se que o Estado, em determinados momentos, dependendo do contexto econômico, político e social, pode favorecer ações de agentes sociais em detrimento de outros.

É importante frisar o protagonismo do Estado na produção e reprodução do espaço urbano, pois é ele que estabelece (por mediação) os instrumentos legais e recursos financeiros capazes de realizar grandes transformações nos usos e funções dos lugares da cidade. Assim, enquanto as ações do Estado apontam para a requalificação e estruturação do espaço por meio de intervenções em infraestruturas e equipamentos urbanos, como a criação do Parque das Águas, as ações dos agentes sociais ligados ao mercado mobiliário, que incidem diretamente na produção da cidade, buscam se apropriar da valorização decorrentes das ações do primeiro num processo que marca a história da produção do espaço em Cuiabá.

## A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CUIABÁ

O município de Cuiabá, localizado ao sul do estado de Mato Grosso, integra a Região Metropolitana do Vale do Rio Cuiabá (RMVRC), tem população de 618.124 habitantes (Censo IBGE 2010) e uma área de 254,57km<sup>2</sup>, correspondente à Macrozona Urbana, conforme a Lei nº 4.719/2004, que delimita o perímetro urbano. A Macrozona Urbana é dividida em quatro Regiões Administrativas: Norte, Sul, Leste e Oeste, definidas pela Lei municipal nº 3.262/2004, cuja configuração se apresenta conforme a Figura 1 abaixo. Este trabalho tem foco nas Regiões Administrativas Norte e Oeste, por incorporarem o entorno do Parque das Águas por se consolidarem como regiões de interesse e ação dos agentes sociais produtores do espaço urbano, a partir dos anos 2000.

Figura 1 - Macrozoneamento e Regiões Administrativas - Cuiabá-MT.



Fonte: CUIABÁ (2004). Organização: PEREIRA, 2021

Sob este aspecto, o Parque Público está localizado na confluência de diversas localidades expressivas para indução da urbanização em Cuiabá, com intensas demandas de uso, concentração e interesse da população, como é o caso Centro Político

Administrativo (CPA), o *shopping* Pantanal e a “Região dos Florais”<sup>4</sup>. Além disso, a rede viária que o contorna conecta-se diretamente com a Av. Historiador Rubens de Mendonça, Av. República do Líbano, Rod. Helder Cândia e Rod. Emanuel Pinheiro, conferindo-lhe fácil conexão com outras áreas residências valorizadas da cidade, como a própria “Região dos Florais”, bem como equipamentos públicos e privados de grande porte, como escolas, hospitais, parques e zonas de prestação de serviço, além da conexão direta para áreas de interesse turístico do estado (Chapada dos Guimarães e o “Lago do Manso”).

Para melhor entendimento de como se deu a formação do espaço urbano nas áreas que hoje conformam os arredores do Parque das Águas, entende-se necessário contextualizar, breve e pontualmente, os momentos históricos do processo de produção do espaço de Cuiabá, cuja revisão se baliza nas contribuições de Freire (1997) e Silva (2016, 2021).

Freire (1997), divide os momentos históricos de Cuiabá em três ciclos de produção do espaço: o Ciclo da Mineração, da Sedimentação Administrativa e da Modernização. Neste trabalho dá-se relevância ao Ciclo da Modernização, pois é neste que se constitui a descentralização do processo de urbanização em Cuiabá, que passou a ter seu crescimento direcionado, principalmente por ações do Poder Público, para áreas consideradas favoráveis à urbanização – incluindo o Centro Político-Administrativo (CPA), onde atualmente está localizado o Parque das Águas.

O Ciclo da Modernização, iniciado na década de 1960, foi marcado pelo discurso da integração produtiva, em que o objetivo era incorporar áreas para expansão capitalista, de forma que Cuiabá passa a ser o centro de atenção do capital monopolista, para que pudesse desenvolver as potencialidades de sua reprodução. Como consequência dos incentivos governamentais, a cidade passou a receber fluxos migratórios intensos e apresentar um crescimento populacional exponencial, que pressionou a estrutura urbana, despreparada para absorver a nova demanda populacional. Para atender ao crescimento urbano e materializar o discurso da modernidade, uma série de processos espaciais pós-década de 1970 proporcionou adensamento em direção à periferia e estimulou o processo de expansão pela apropriação de espaços intermediários. Um desses processos, como a

---

<sup>4</sup> Região dos Florais: área na Região Administrativa Oeste onde concentram diversos condomínios residenciais horizontais de alto padrão, pertencentes a incorporadora Ginco Urbanismo.

descentralização do poder para o CPA, suscitou a abertura da Av. Historiador Rubens de Mendonça para fazer conexão centro-CPA, resultando em extensas áreas desocupadas ao longo do seu eixo. Integra esses vazios a área que compreende o loteamento Parque Eldorado<sup>5</sup>, cujo projeto de parcelamento continha irregularidades que demandaram revisão, mas que nunca foram inteiramente executadas (atualmente, a área originalmente destinada para esse loteamento tem passado por diversas alterações, como a aberturas de vias e a construção de edifícios verticais).

De acordo com Silva (2016; 2021), os ciclos definidos por Freire foram marcados pela ação direta do Estado como principal agente indutor da dinâmica de produção espacial. Entretanto, a autora defende um quarto ciclo iniciado nos anos 2000, quando o setor imobiliário ganha protagonismo como indutor espacial, especialmente na Região Oeste, por meio da dinâmica da incorporação imobiliária. No entanto, essa afirmação não minimiza a ação de outros agentes, como o Estado, apenas destaca que o setor imobiliário terá papel preponderante nesse ciclo. Um exemplo disso é a implantação do próprio Parque das Águas, um investimento público, que permite afirmar que o Estado ainda atua diretamente na produção do espaço.

Silva (2016) cita como uma das ações estatais a inauguração do Parque Mãe Bonifácia, em 2000, na Região Norte, e argumenta que a implantação de equipamentos públicos como os parques municipais e estaduais contribuem para intensificar o processo de urbanização, pois o Parque supracitado, enquanto investimento público, foi utilizado não só para elevar ainda mais o preço dos imóveis de alto padrão na vizinhança, mas como um novo atrativo de investimento do setor imobiliário. O mesmo ocorreu nos arredores do Parque Massairo Okamura (Região Norte): conforme afirma Barros (2013), os promotores imobiliários se apropriaram da proximidade com essas áreas verdes públicas para valorizar seus empreendimentos e, possivelmente, auferir maiores rendimentos, além de alterar a paisagem urbana, por meio da verticalização. Verifica-se, portanto, que as ações estatais provocam alterações na dinâmica da produção imobiliária, o que permite afirmar uma relação dialética entre a ação do Estado e as estratégias adotadas por outros agentes produtores do espaço.

---

<sup>5</sup> Loteamento Parque Eldorado é o parcelamento do solo de onde originaram as áreas nas proximidades do Parque das Águas, onde estão sendo implantadas vias públicas a serem explanadas mais adiante.

A lógica de valorização de empreendimentos é abordada por Padua (2015) como estratégia para acumulação capitalista, em que os promotores imobiliários, alinhados com o *marketing*, criam “novos produtos imobiliários” associados a segurança (condomínios murados), sustentabilidade e qualidade de vida (proximidade a áreas verdes). Silva (2016) também discorre sobre o processo de produção e reprodução do espaço ao tratar dos empreendimentos residenciais de alto padrão, que oferecem inúmeras “novidades” no habitar, valorizam e permitem maior rentabilidade.

Esse processo vem ocorrendo nos arredores do Parque das Águas, onde os novos empreendimentos têm apresentado inúmeras novidades, que se refletem nas dimensões dos empreendimentos. Para abranger todos os equipamentos de lazer e elementos inovadores, assim como aumentar o número de unidades habitacionais, a área ocupada pelos condomínios também aumenta. Diante disso, os promotores imobiliários, para viabilizar sua atuação, demandam glebas/lotes que possam melhor atender suas atividades, assim, escolhem local apropriado e vantajoso, articulando e exercendo pressão junto ao poder público para o direcionamento de investimentos públicos que beneficiem seus empreendimentos, como a abertura e execução de vias públicas. Dessa forma, concentram-se investimentos em localidades melhor servidas de estrutura urbana, beneficiando grupos sociais que possuem poder aquisitivo para adquirir imóveis valorizados em detrimento de outros, o que pode indicar um processo de diferenciação e segregação socioespacial.

Assim, no contexto do processo de urbanização de Cuiabá, observa-se que o Parque das Águas, como espaço público, elemento estruturador do espaço urbano, tem influenciado na produção e reprodução do espaço na sua vizinhança. Ou seja, esse processo se reconhece, como sendo parte do quarto ciclo como resultado da intervenção do poder público na requalificação dos espaços, mas também das ações do setor imobiliário, objeto de análise a ser tratado mais adiante.

## **ESTRATÉGIAS DOS AGENTES SOCIAIS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO NO ENTORNO DO PARQUE DAS ÁGUAS**

Originalmente destacado como a área verde resultante do parcelamento do solo do CPA de Mato Grosso, o Parque das Águas “Seo Fiote” foi inaugurado no dia 30 de dezembro de 2016 com uma área aproximada de 27 hectares (CAETANO, 2021),

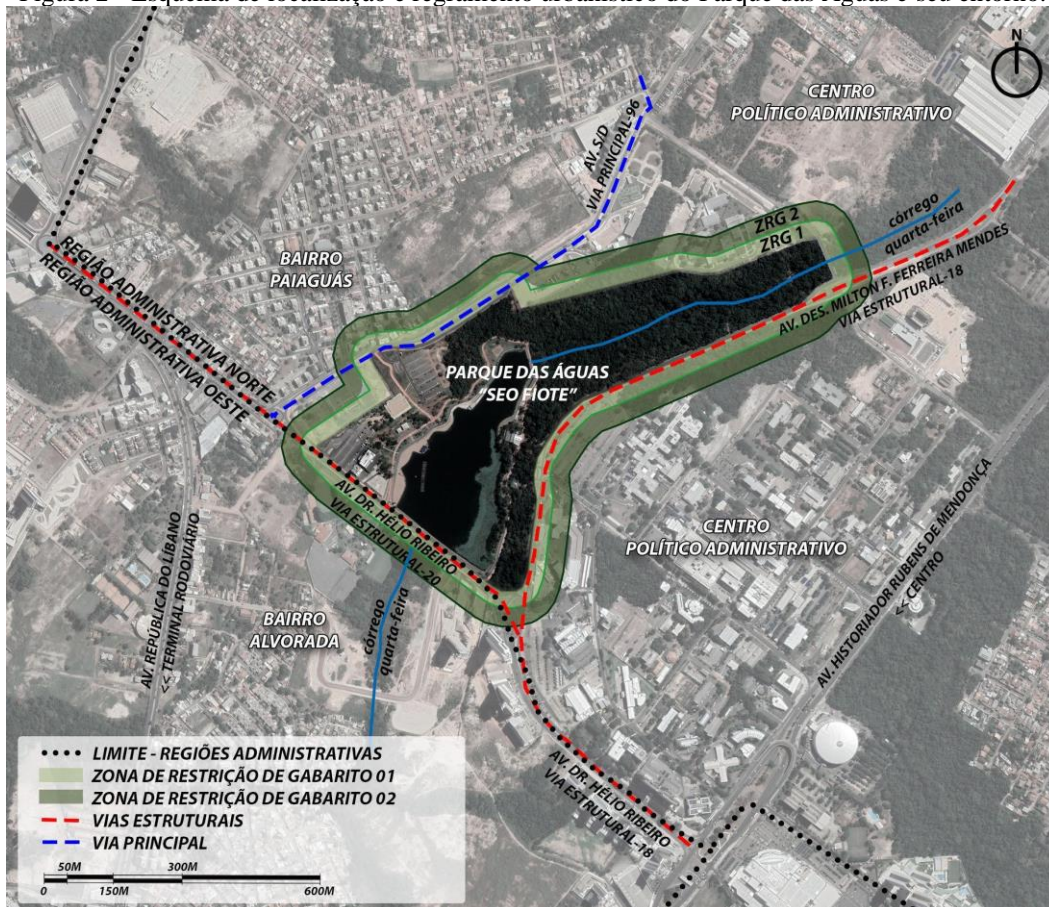


distribuídos entre áreas de preservação permanente, áreas de lazer contemplativo, para práticas esportivas e exploração comercial.

Localizado no limite entre as Regiões Administrativas Norte e Oeste, o Parque confronta com o bairro Alvorada pela Av. Doutor Hélio Ribeiro, com o CPA do Estado de Mato Grosso por meio da Av. Desembargador Figueiredo Ferreira Mendes e com o Bairro Paiaguás, pela Av. S/D (Figura 2).

O Zoneamento Municipal classifica a área como um Parque, o que faz incidir ao longo do seu perímetro as Zonas de Restrição de Gabarito (ZRG) I e II (Figura 2). Essas zonas têm por objetivo “proteger e garantir, dentre outras conjunturas, o conforto visual, ventilação, ruído, radiação solar no entorno das unidades de conservação ambiental dentro do Município de Cuiabá” (CUIABÁ, 2015). Desse modo, há limites de altura para as construções situadas dentro de uma faixa de terra de 100 metros a partir dos limites do Parque, como se pode ver na Figura 2, onde nos primeiros 50 metros (ZRG I) o gabarito máximo é de 12 metros e no segundo (ZGR II) o limite é de 24 metros de altura.

Figura 2 - Esquema de localização e regramento urbanístico do Parque das Águas e seu entorno.



Fonte: PEREIRA, 2021

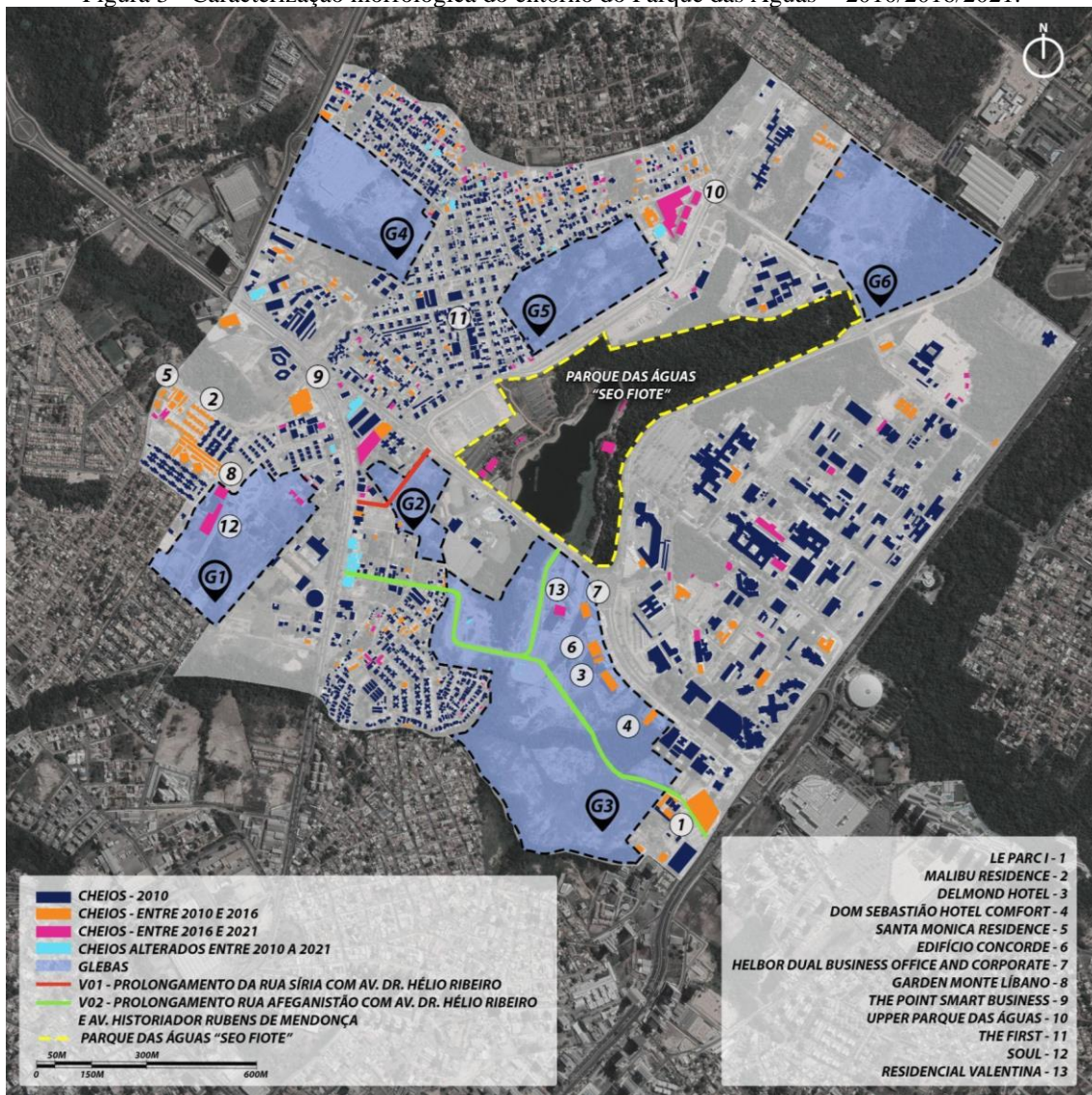
Constata-se que o aparato urbanístico legal, ao regular o uso e a ocupação do solo nas adjacências do Parque das Águas, imputa algumas restrições, o que apresenta empecilhos para a maximização de acumulação, mas, em contrapartida, a mesma legislação também proporciona mecanismos para sua ampliação. Dessa maneira, as características do aparato legal, decorrentes do zoneamento e hierarquização viária, assim como as vantagens locacionais do Parque, são condicionantes a serem consideradas pelos agentes sociais. Nesse sentido, observa-se que ao mesmo tempo que a legislação não permite na ZRG aproveitar ao máximo o potencial construtivo, por restringir o gabarito, implicando, por exemplo, menor quantidade de unidades habitacionais a serem construídas e vendidas, a mesma legislação possibilita maiores potenciais construtivos quando os lotes confrontam com vias coletoras, principais ou estruturais, fator que viabiliza a verticalização e permite o aumento do número de unidades habitacionais e dos itens de lazer, de forma que consiga aproveitar melhor o terreno.

Conforme citado anteriormente, Carlos (2016, p. 9) destaca que o processo de desenvolvimento da sociedade está intrinsecamente conectado à produção e reprodução do espaço: é no espaço que as ações e relações sociais materializam o processo, ocorrendo sempre de maneira diferenciada no tempo e no lugar, de acordo com as características e contextos em que determinada sociedade está inserida. Partindo desse princípio, é possível afirmar que a análise das mudanças no espaço físico da região do parque oferece subsídios para a identificação de alguns destes elementos que caracterizam as ações e estratégias dos agentes sociais elencados anteriormente, a expressão no tempo e no lugar das relações sociais e econômicas.

Portanto, a partir desta análise, subsidiada pela coleta, cruzamento e tratamento dos dados descritos anteriormente (Figura 3) foi possível identificar em linhas gerais, a predominância das ações dos (1) proprietários fundiários, caracterizada pelo grande número de áreas não parceladas, (2) do Estado, por meio dos investimentos públicos na construção do Parque das Águas, instalação de novas vias e consolidação de legislação urbanística e (3) dos promotores imobiliários, por meio da construção e renovação das estratégias de *marketing* e seus produtos imobiliários.

Conforme é possível observar na Figura 3, a ocupação do solo nas proximidades desta localidade pouco mudou ao longo de uma década, as grandes glebas<sup>6</sup> mantiveram-se quase que em sua totalidade sem o parcelamento do solo que indicasse início de sua urbanização, exceto pela construção de alguns edifícios verticais comerciais na Av. Dr. Hélio Ribeiro (gleba G3) e residenciais verticais na gleba G1 (identificadas na Figura 3), em um processo que pode indicar especulação imobiliária por parte dos proprietários fundiários, que aguardam contexto político e socioeconômico oportuno para iniciar o parcelamento e ocupação de suas áreas.

Figura 3 - Caracterização morfológica do entorno do Parque das Águas - 2010/2016/2021.



Fonte: PEREIRA, 2021

<sup>6</sup> Conforme a LUOS, as glebas compreendem áreas com mais de 30.000,00 m<sup>2</sup> e que não foram resultado de parcelamento.

A abordagem teórica acerca da produção do espaço, do contexto da produção do espaço de Cuiabá e da análise temporal e espacial da configuração das reservas identificadas no estudo (Figura 2), limites, confrontantes e dimensões, permite afirmar que a reserva e a não ocupação dessas glebas em um determinado recorte espaço-temporal integra a lógica da acumulação capitalista, assim como também fazem parte as alterações pontuais que vem ocorrendo e que serão abordadas mais adiante. Ou seja, a forma como os agentes sociais capitalistas conduzem tanto a ocupação quanto a não ocupação dessas glebas integram o mesmo processo da produção do espaço, voltado ao acúmulo de capital.

Parte desse processo é explanado por Silva (2016) ao tratar sobre os bancos de terras. Conforme a autora, os detentores dos estoques de terras, que podem ser tanto os proprietários fundiários quanto os incorporadores imobiliários, às vezes articulados entre si, promovem um processo especulativo que direciona a produção espacial, visto que possuem maior controle sobre esses terrenos e seus preços no decorrer do tempo.

Como a propriedade da terra é condicionante para o circuito de acumulação capitalista, entende-se que seu quantitativo (em área) e localização na malha urbana são fatores significativos para a maximização dos rendimentos. Nesse sentido, nota-se que os proprietários fundiários aventam manobras para evitar perdas e se aproveitar do máximo de terra disponível, se esquivando das doações<sup>7</sup> previstas na LUOS por meio dos desmembramentos oportunistas pela abertura de vias públicas de iniciativa do Estado. Uma vez que a LUOS permite apenas desmembramentos de áreas confrontantes com uma via pública e que devem ser realizadas doações de áreas para o município, o Poder Municipal implanta uma via em uma área privada, sob a alegação de ser de interesse público, automaticamente permitindo que os proprietários tenham maior flexibilidade para realizar seus desmembramentos, ou mesmo que o parcelamento não se faça mais necessário, driblando as exigências legais (como a de doação de áreas públicas).

Esse processo pode se configurar de maneira impositiva a partir do Estado - detentor da prerrogativa de criar e alterar os instrumentos legais - quando declara interesse

---

<sup>7</sup> Conforme a LUOS, as glebas que forem objeto de parcelamento do solo mediante desmembramento ou na categoria de condomínios (quando não há abertura de novas vias públicas), devem efetuar as doações de áreas públicas no proporcional de 5% destinados a equipamentos públicos comunitários e 10% para áreas livres de uso público (ALUP), para o parcelamento do solo mediante loteamento (quando há abertura de novas vias públicas), o proporcional de doação segue os mesmos os percentuais da categoria anterior, acrescidos de 20% para sistema viário.

da coletividade, mas também em fluxo oposto por meio da iniciativa dos demais agentes sociais envolvidos no processo (proprietários fundiários e promotores imobiliários) em articulação com o próprio Estado. Independentemente do caminho, o resultado em termos de facilidade de parcelamento estará garantido.

Na área analisada, é possível observar a incidência dessa estratégia de parcelamento, seja de iniciativa Municipal, seja dos demais agentes, por meio das publicizadas<sup>8</sup> parcerias públicas/privadas para a abertura e implantação de duas vias específicas (Figura 3), aqui denominadas metodologicamente como V01 para a implantação de sistema viário que conecta a Rua Síria com a Av. Dr. Hélio Ribeiro, próximo à rotatória de acesso ao Departamento Estadual de Trânsito (Detran-MT) e V02 para a via que inicia na R. Afeganistão e segue continuamente até sua ramificação e conexão novamente com a Av. Dr. Hélio Ribeiro e em outro ponto com a Av. Historiador Rubens de Mendonça.

A implantação destas vias incide nas glebas G2 e G3, identificadas anteriormente, (Figura 2) e permitirá aos proprietários fundiários e promotores imobiliários: realizar as estratégias de parcelamento descritas acima, por permitir que mais trechos da gleba confrontem com uma via pública; intensificar estrategicamente a ocupação dos novos lotes, explorando em seus produtos a existência do novo sistema viário, as conexões oportunizadas por ela e conseqüentemente produzindo novos espaços urbanos e alterações morfológicas na paisagem.

Como se pode observar, as ações do setor imobiliário, mesmo que preponderantes para a acumulação capitalista neste ciclo da produção do espaço de Cuiabá, não se concretizam sem a participação do Estado. Sua atuação é necessária na elaboração, execução da legislação urbanística, na localização e implantação de recursos públicos a serem despendidos em infraestrutura, seja urbana (execução de vias públicas), seja de lazer (parques urbanos), para alicerçar as ações do setor imobiliário. Entende-se que esses processos são interdependentes para que se concretizem no espaço, numa relação que, conforme Carlos (2017), o Estado, por meio do Poder Público, intervém no processo de produção da cidade reforçando hierarquias dos lugares, processo este que consiste na concentração e direcionamento de investimentos em determinados lugares. Sobre esse

---

<sup>8</sup> O Poder Municipal não tornou pública a configuração jurídica e os termos que viabilizaram a supracitada parceria para a execução das vias, reservando-se a informar em seus canais de comunicação apenas que se trata de uma parceria público-privada.

processo, Miele (2015, p. 84) aborda dizendo que os critérios de seleção de áreas para os novos empreendimentos não são realizados na totalidade do tecido urbano porque seguem uma lógica de produção guiada por estratégias de valorização que selecionam/hierarquizam algumas regiões para concentrar investimentos, imprimindo no espaço urbano sua lógica de ação.

Assim, verifica-se que a redondeza do Parque das Águas, somado a essa concentração de investimentos públicos, tem constituído novo lócus para acumulação capitalista por meio da produção do espaço, cujo processo articula a existência de glebas não edificadas, desmembramento compulsório, infraestrutura viária e um aparato legal favorável para edificação nessa localidade.

Outro exemplo de intervenção do Estado no processo de produção do espaço da área estudada é na construção (execução e fiscalização) da legislação urbanística, aqui instrumentalizada pela LUOS e a Lei de Hierarquização Viária (Lei Complementar nº 232/2011), que nesses casos apresentam alguns dispositivos restritivos ou permissivos, moldados a partir de critérios físicos/sociais, que influenciam diretamente na atuação dos agentes produtores do espaço.

Particularmente no caso do Parque das Águas e das vias categorizadas que o confrontam, tais dispositivos legais configuram-se de maneira contraditória por tratarem concomitantemente de índices restritivos, quando da existência das ZRG 1 e 2, que limitam a altura das edificações a distâncias mínimas desta área verde, mas também permissivos quando da sobreposição de um segundo dispositivo do Zoneamento Municipal, que são as Zonas de Corredor de Tráfego 1 e 2 (ZCTR 1 e ZCTR 2) (Figura 2).

As ZCTR, garantidas quando da existência das vias classificadas pela Hierarquização Viária e ratificadas pela LUOS como vias estruturais e principais, respectivamente, conferem aos lotes confrontantes uma ampliação do Limite de Adensamento<sup>9</sup> (LA) (até seis vezes maior que das demais zonas do município), acessados parcialmente sem custo através do Potencial Construtivo<sup>10</sup> (PC) e onerosamente por meio

---

<sup>9</sup> Refere-se ao coeficiente entre o Potencial Construtivo acrescido da Capacidade Construtiva excedente de um lote e sua área; (CUIABÁ, 2015)

<sup>10</sup> Refere-se ao coeficiente de aproveitamento definido para cada zona, que pode ser utilizado sem necessidade de ser adquirido da Prefeitura Municipal ou transferido do potencial construtivo não utilizado de terceiros; (CUIABÁ, 2015)

do Potencial Construtivo Excedente<sup>11</sup> (PCE), é garantido mediante outorga onerosa do direito de construir. O LA de até seis vezes a área do lote induz a uma ocupação vertical do lote como única maneira de garantir o aproveitamento total do potencial assegurado em atendimento aos demais índices urbanísticos referentes ao Coeficiente de Ocupação (CO) e Coeficientes de Permeabilidade (CP).

No caso dos lotes lindeiros ao entorno do Parque das Águas e a estas vias estruturantes, sua sobreposição com as ZRG I e II e ZCTR 1 e 2, induz a um padrão de ocupação que irá materializar espacialmente esta estratégia dos agentes sociais de máxima exploração dos potenciais adquiridos para alcançar consequentemente, maior acúmulo de capital.

Na Figura 4 é possível constatar este processo se materializando na paisagem em um dos lotes em frente ao Parque das Águas: o Centro Comercial Valentina e o Edifício Residencial Valentina, da Construtora GMS. Neste exemplo é possível observar a estratégia que assegura paralelamente o acesso aos índices da ZCTR, garantindo os potenciais construtivos elevados que viabilizam um maior número de apartamentos e também a não incidência das restrições de gabarito, o que justamente inviabilizaria a verticalização do edifício e o consequente uso de todo o potencial adquirido.

A geometria do lote e o projeto de arruamento do condomínio são desenvolvidos com vistas a viabilizar o seu acesso pela Av. Dr. Hélio Ribeiro, categorizada pelo município como uma via estrutural (Figura 2) ao mesmo tempo que a implantação das edificações do complexo são dispostas de modo a não exceder as restrições de verticalização, com o comercial de menor área construída e altura incidindo na ZRG e o edifício residencial com maior área construída e gabarito recuado para fora da mesma, ao centro/fundo do lote, atendendo assim a todas as determinações da municipalidade.

---

<sup>11</sup> Referente a parcela do Potencial Construtivo vinculado a um lote que ultrapasse a sua Capacidade Construtiva, passível de aquisição onerosa;

Figura 4 - Relação entre Parque das Águas, Zoneamento e Ed. Res. Valentina, em construção.



Fonte: PEREIRA, 2021.

Na figura 4, é possível observar a ação do terceiro agente social de destaque nesta pesquisa: os promotores imobiliários. Esses, conforme observado anteriormente, têm atuado de maneira predominante na produção do espaço de Cuiabá no momento histórico caracterizado por Silva (2016, 2021) como quarto ciclo. As práticas desses agentes são fortalecidas por meio dos recursos financeiros oriundos de investidores e/ou abertura de capital e sua familiaridade com a legislação, que permitem desenvolver estratégias como as observadas na Figura 04, e meios de desenvolvimento e comercialização de produtos que serão descritas a seguir.

A ocupação futura das glebas não edificadas na circunvizinhança do Parque das Águas apresenta potencial legal e físico-territorial para uma tendência observada por Martins (2008) que pode representar uma das estratégias dos produtores imobiliários, na qual:

[...] as áreas escolhidas para a construção dos condomínios verticais de alto padrão têm sido áreas que estejam distantes do centro principal, mas que proporcionam segurança, e comodidade para os moradores e, principalmente, próximo a ambientes que auxiliem na melhoria da qualidade de vida de seus moradores. (MARTINS, 2008, p. 157)

Uma vez que a obsolescência dos imóveis é mais lenta que a de outros produtos na economia capitalista (MIELE, 2015), há uma busca constante por parte dos promotores imobiliários em aprimorar seus produtos na tentativa de torná-los sempre atrativos aos compradores e, assim, manter o capital imobiliário circulando. Nesse sentido, existe um esforço desses agentes sociais em buscar inovações construtivas e criar necessidades no modo de habitar, que se refletirão no que Padua (2015) caracteriza como “novos produtos imobiliários”. Os condomínios residenciais de grande apelo propagandístico com



acabamentos arquitetônicos modernos, tecnologia de segurança e um conjunto crescente de itens de lazer fazem parte desses “novos produtos imobiliários”, que se multiplicaram nas últimas décadas no espaço urbano de Cuiabá.

Para Silva (2021), a partir de 2001 o setor imobiliário se estabelece com mais força e os empreendimentos lançados em Cuiabá tomam outra proporção. Registra-se uma ampliação no número de unidades por empreendimento, os verticais passam a apresentar mais de uma torre, enquanto os horizontais aumentam a área total de ocupação. É também após a virada do século que as construtoras e incorporadoras que atuam na cidade passam a incrementar o programa (conjunto de necessidades de um morador ou cliente que orientam a elaboração dos projetos arquitetônicos) de seus condomínios com o aprimoramento e ampliação dos itens de lazer.

Nota-se a reprodução dessa lógica nos arredores do Parque das Águas, onde os produtos imobiliários que apresentaram maior alta construtiva a partir de 2010 são os condomínios residenciais verticais, seguido dos edifícios comerciais. O Quadro 1 abaixo reúne os empreendimentos lançados no recorte espacial a partir de 2010, identificados numericamente por ordem cronológica, como também representado na Figura 3. A coleta e organização dos dados oportuniza a identificação dos agentes envolvidos na ocupação da área de estudo, caracterizando algumas de suas estratégias de implantação, a tipologia utilizada, bem como a ampliação dos chamados novos produtos imobiliários.

Quadro 1 - Empreendimentos implantados no entorno do Parque das Águas entre 2010 e 2021.

	NOME DO EMPREENDIMENTO	CONSTRUTORA/ INCORPORADORA	BAIRRO	ANO DE ENTREGA	TIPO	QTD. TORRES	QTD. DE UNIDADES	QTD. DE ITENS DE LAZER
1	Le Parc I	Avant	Alvorada	2012	Residencial Vertical	1	74	8
2	Malibu Residence	Guaná Construtora	Despraiado	2013	Residencial Horizontal	-	49	6
3	Delmond Hotel	Sem dados	Alvorada	2014	Hotel (vertical)	1	116	2
4	Dom Sebastião Hotel Comfort	Sem dados	Alvorada	2014	Hotel (vertical)	1	136	3
5	Santa Monica Residence	Guaná Construtora	Despraiado	2015	Residencial Vertical	3	96	4
6	Edifício Concorde	GMS	Alvorada	2015	Comercial Vertical	1	252	-
7	Helbor Dual Business Office and Corporate	Helbor	Alvorada	2015	Comercial Vertical	1	384	2
8	Garden Monte Libano	Vanguard	Despraiado	2016	Residencial Vertical	2	228	9
9	The Point Smart Business	CX Construções	Despraiado	2016	Comercial Vertical	2	164	-
10	Upper Parque das Águas	Vanguard	Paiaguás	2019	Residencial Vertical	3	294	16
11	The First	Construtora Lopes	Paiaguás	Obra não concluída	Residencial Vertical	1	143	6
12	Soul	Vanguard	Despraiado	Em construção	Residencial Vertical	2	239	12
13	Residencial Valentina	GMS	Alvorada	Em construção	Residencial Vertical	1	150	8

Fonte: MACEDO, 2021.

É possível verificar que em média, ao menos um edifício vertical ou horizontal foi entregue por ano na área, no período estudado. Destaca-se o crescimento de edifícios verticais comerciais e de serviços (hotéis) de grande porte, antes de 2010 a área não contava com nenhum edifício com este padrão. Observa-se também o aumento do número de unidades habitacionais por empreendimento, assim como do número de torres por condomínio e a ampliação da oferta de itens de lazer. Ao comparar, por exemplo, as torres do residencial Paiaguás, de 1988, com o condomínio Upper Parque das Águas, da construtora Vanguard, entregue em 2019, ficam evidentes as transformações na tipologia edilícia. Os edifícios do residencial Paiaguás formam um conjunto de quase 80 torres com quatro pavimentos, compreendendo 16 unidades cada, distribuídas em condomínios de uma a nove torres, com pouco ou nenhum item de lazer. O empreendimento da Vanguard, por sua vez, ostenta 294 unidades distribuídas em três torres e 16 itens de lazer, que vão desde o conjunto convencional piscina/salão de festas até a oferta de um *game center* e uma *steak house* para usufruto dos moradores.

Para além dos itens de lazer e inovações construtivas oferecidas pelos empreendimentos, o *marketing* representa um elemento de importância na construção do ideário dos novos modos de morar na cidade. Padua (2015, p.146-63) destaca que o *marketing* ligado à produção desses empreendimentos se ampara em três discursos: a sustentabilidade, a qualidade de vida e a segurança, e acrescenta que os únicos espaços públicos explorados comercialmente são as avenidas e os parques. O que se observa é que as peças publicitárias que exploram o Parque das Águas, geralmente o fazem associando o discurso da qualidade de vida e das áreas verdes (ver Figura 6). O Parque torna-se, então, um produto vendável e, juntamente com os itens de lazer oferecidos intramuros, é explorado como um atrativo do empreendimento, mesmo que este seja um bem público e/ou esteja fora do entorno imediato desses empreendimentos.

Esta pesquisa registrou o uso da toponímia “Região do Parque das Águas” em um material publicitário do residencial vertical Soul, da empresa Vanguard (ver Figura 5). Mesmo que ainda incipiente, o uso desse termo chama a atenção para a tentativa, por parte dos promotores imobiliários, de induzir a construção de uma localidade dotada de *status* que propicie a inauguração de novos empreendimentos, provavelmente carregados de maior valor pela associação com o Parque das Águas.

Figura 5 - “Região do Pq. das Águas” no *Outdoor* de divulgação do Vanguard Soul



Fonte: PEREIRA, 2021.

Figura 6 - *Outdoor* de divulgação do edifício Valentina, da construtora GMS



Fonte: PEREIRA, 2021.

O emprego do termo “Região do Parque das Águas” representa como o mercado busca forjar uma localidade propícia para valorização, escondendo, por exemplo, o nome original dos bairros onde se situam, por estarem associados a assentamentos informais, ou mesmo parcelamentos formais, mas com notável obsolescência dos imóveis, como o Residencial Paiaguás, implantado nas décadas de 1980 e 1990. Dessa maneira, busca-se desassociar os novos empreendimentos das áreas pobres, ou mal-vistas pelo mercado, já consolidadas, enquanto há um esforço em criar uma conexão com elementos de maior potencial de vendas, nesse caso, o Parque e o conjunto de outras infraestruturas que compõem a “Região”, como o Centro Político-Administrativo, a avenida Historiador Rubens de Mendonça, o *shopping* e os edifícios residenciais existentes de alto padrão.

Ao usar o termo “Região” os promotores imobiliários também são capazes de ampliar sua área de vendas, pois permite a associação do Parque com empreendimentos que estejam a distâncias maiores que sua proximidade imediata. O residencial vertical Vanguard Soul, por exemplo, se encontra a aproximadamente 1,5 km do Parque, mas o explora em praticamente todas as suas peças publicitárias, em vídeo, *outdoor* (Figura 5) ou banners para internet.

Em síntese, é possível observar os três agentes sociais descritos anteriormente, por meio de suas ações estratégicas, por vezes articuladas, atuando na produção e reprodução do espaço urbano nesta localidade. Suas práticas se concretizam no espaço por meio da reserva de áreas passíveis de parcelamento, que ampliam as possibilidades de implantação de novos produtos imobiliários, da instalação de infraestrutura viária, da potencialização de índices construtivos, bem como das ações de *marketing* que visam a construção da “Região do Parque das Águas”.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O desenvolvimento desta pesquisa permite afirmar que a consolidação do Parque das Águas “Seo Fiote” contribuiu para a intensificação da produção do espaço nas suas proximidades, e que este processo não ocorreu única e exclusivamente em função de sua implantação ou estratégia específica de produção do espaço ao seu redor. Seu caráter sucinto permite concluir que não há subsídios suficientes para afirmar com precisão que o Parque, por si só, induziu a produção do espaço urbano na região.

No entanto, os elementos identificados e caracterizados nesta pesquisa possibilitam concluir que a consolidação dessa área pública compreende a lógica da produção capitalista, na qual o espaço, aqui caracterizado pelo entorno do parque, torna-se o objeto de ação dos diferentes agentes produtores do espaço, estes, com seus interesses e objetivos ora distintos, ora semelhantes. As práticas observadas no estudo indicam a intensificação destas intervenções no sítio, possibilitando deduzir que nessa localidade está se constituindo um novo lócus para a construção de empreendimentos imobiliários e acumulação capitalista.

Entretanto, essas práticas socioespaciais provocam algumas consequências negativas para a cidade, como, por exemplo, a apropriação de investimentos públicos por empreendimentos privados, que acarretam um processo de valorização desses produtos imobiliários, possibilitando obter alto valor de troca e a consolidar uma “região” voltada para pessoas de maior poder aquisitivo, processo que resulta em uma certa restrição de acesso da população como um todo, principalmente dos mais socialmente vulneráveis, caracterizando a segregação socioespacial. Outro aspecto negativo é que essas práticas permitem que se concentrem investimentos em determinadas áreas da cidade em detrimento de outras, ou seja, áreas da cidade ficam relegadas ao esquecimento enquanto outras abarcam inúmeros investimentos públicos que possibilitam melhora da vida urbana.

Entende-se que a atuação deva ser controlada, por meio de planejamento urbano, de forma que os investimentos públicos sejam feitos de modo que beneficie locais onde constam déficit de infraestrutura urbana e de modo que o Poder Público possa controlar os impactos negativos da implantação dessas infraestruturas, como processo de valorização imobiliária e agravamento da vida urbana para a população.

Por se tratar de uma pesquisa elaborada em um período reduzido, convém ressaltar que os resultados apresentados compreendem o início desse processo de intensificação da produção do espaço associada ao Parque das Águas. Assim, acredita-se que essa pesquisa não se encerra aqui, e que novos estudos podem dar continuidade a essa investigação inicial, visto que muitos dos processos descritos neste trabalho só se materializarão no espaço em um recorte temporal que extrapola o período de realização da pesquisa. Estudos futuros que poderiam analisar os impactos da valorização imobiliária nas proximidades do Parque, se de fato adotou-se largamente a verticalização e o impacto na paisagem urbana e nos elementos naturais como iluminação e ventilação no parque, entre outros.

Acredita-se que o que foi exposto neste texto oferece subsídios para continuidade dos estudos sobre a produção do espaço em Cuiabá, em especial no entorno do Parque das Águas. As glebas ainda por parcelar e a abertura de vias em curso nos permitem vislumbrar que nos próximos anos a morfologia urbana e a paisagem na vizinhança do Parque passarão por mudanças, podendo implicar também em agravamento da segregação socioespacial. A produção imobiliária atual, com destaque para os condomínios residenciais verticais, pode indicar o rumo da produção do espaço nos próximos anos. Trata-se de um processo cujas consequências merecem investigação.

## REFERÊNCIAS

ALVARENGA, Manuela M. de; SANTANA, Simão B. **O conceito de produção do espaço no pensamento geográfico.** In: ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DE AMÉRICA LATINA, 15, Havana, 2015. Anais do XV Encontro de Geógrafos de América Latina. Havana: 2015. Disponível em: <<http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal15/Teoriaymetodo/Pensamientogeografico/04.pdf>>. Acesso em: 1 set. 2021.

ALVAREZ, Isabel P. A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. **A cidade como negócio.** São Paulo: Contexto, p. 65-79, 2015.

BARROS, Rejane C. da S. **A Natureza dos empreendimentos imobiliários em Cuiabá-MT: O entorno do Parque Massairo Okamura.** Dissertação (Mestrado). Instituto de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Federal de Mato Grosso. Cuiabá, 2013.

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

CAETANO, Rafaela G. “Parque das Águas é a consagração de um sonho de nove anos”, diz Mauro Mendes. Prefeitura de Cuiabá. Disponível em: <<https://www.cuiaba.mt.gov.br/cultura-esporte-e-turismo/parque-das-aguas-e-a-consagracao-de-um-sonho-de-nove-anos-diz-mauro-mendes/13936>>. Acesso em: 25 mai. 2021.

CARLOS, Ana F. A. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. In: CARLOS, Ana F. A. (Org.). **A crise urbana**. São Paulo: Contexto, 2015.

CARLOS, Ana F. A.. Da organização à produção do espaço no momento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana F.A.; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel P. (orgs.). **A cidade como negócio**. 1. Ed. São Paulo: Contexto, 2016.

CORRÊA, Roberto L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

CORRÊA, Roberto L. O espaço urbano. São Paulo: Ática S.A., 1989.

CUIABÁ. Prefeitura Municipal de Cuiabá. Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano. **Lei Complementar n.º 389 de 03 de novembro de 2015**. Disciplina o uso, a ocupação e a urbanização do solo urbano no município de Cuiabá. Cuiabá: Câmara dos Vereadores, 2015.

CUIABÁ. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. **Lei Complementar n.º 232 de 26 de maio de 2011**. Dispõe sobre a Hierarquização Viária. Cuiabá: Câmara dos Vereadores, 2011.

CUIABÁ. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Diretoria de Urbanismo e Pesquisa - DUP. **Composição dos bairros de Cuiabá: data base 2011**. 3. ed. Cuiabá: Revista e Atualizada, 2013.

CUIABÁ. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Diretoria de Urbanismo e Pesquisa - DUP. **Perfil Socioeconômico de Cuiabá. Vol. 5**. Cuiabá: Central de Texto, 2012.

FREIRE, Júlio D. L. **Por uma poética popular da arquitetura**. Cuiabá: EdUFMT, 1997.

LEFÉBVRE, H. **Espaço e política – o direito à cidade II**. Belo Horizonte: UFMG, 2016.

MARTINS, Eledir da C. A verticalização e as transformações do espaço urbano em Cuiabá–MT. In: ROMANCINI, Sônia R (org.). **Novas Territorialidades urbanas em Cuiabá**. Cuiabá: EdUFMT, 2008.

MIELE, Sávio A. Estratégias de (Re) produção do espaço em São Paulo. **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

OLIVEIRA, Elana F. **Parques Urbanos e a relação com a segregação socioespacial**. Trabalho final de graduação. Faculdade de Arquitetura, Engenharia e Tecnologia. Universidade Federal de Mato Grosso. Cuiabá, 2016.

PADUA, Rafael F. de. Produção estratégica do espaço e os “novos produtos imobiliários”. **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

SILVA, Vânia da. O quarto ciclo da produção espacial em Cuiabá: o protagonismo do setor imobiliário. In: ROMANCINI, Sônia R. (org.). **Panoramas urbanos em cidades mato-grossenses: planejamento, gestão e desafios**. Cuiabá: EdUFMT digital, 2021.

SILVA, Vânia da. **A dinâmica da incorporação imobiliária na produção espacial em Cuiabá..** Tese (Doutorado). Instituto de Geociências da Universidade Estadual de Campinas, 2016.

SILVA, Rosinaldo B. da. **Produção de Centros e Centralidades Urbanas na Conurbação Cuiabá – Várzea Grande – MT**. Tese (Doutorado). Universidade de Brasília, 2019.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.