

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

**JANE LETÍCIA DE OLIVEIRA**

**UM NOVO MOMENTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE CUIABÁ E VÁRZEA  
GRANDE: TENDÊNCIAS A PARTIR DO AGRONEGÓCIO E DOS PROCESSOS  
DE METROPOLIZAÇÃO E FINANCEIRIZAÇÃO**

**VÁRZEA GRANDE**

**2021**

**JANE LETÍCIA DE OLIVEIRA**

**UM NOVO MOMENTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE CUIABÁ E VÁRZEA  
GRANDE: TENDÊNCIAS A PARTIR DO AGRONEGÓCIO E DOS PROCESSOS  
DE METROPOLIZAÇÃO E FINANCEIRIZAÇÃO**

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): Prof<sup>ª</sup> Dr<sup>ª</sup> Livia Maschio Fioravanti

**VÁRZEA GRANDE**

**2021**



### Dados internacionais de catalogação na fonte

O48u Oliveira, Jane Letícia de  
UM NOVO MOMENTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE CUIABÁ E  
VÁRZEA GRANDE : TENDÊNCIAS A PARTIR DO AGRONEGÓCIO E DOS  
PROCESSOS DE METROPOLIZAÇÃO E FINANCEIRIZAÇÃO / Jane Letícia de  
Oliveira – Varzea Grande – MT, 2021.  
28 f. : il. color.

Orientador(a) 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. Urbano. 2. Capital Financeiro. 3. Mercado Imobiliário. 4. Agronegócio. 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 49/2021 - VGD-ENS/VGD-DG/CVGD/RTR/IFMT

### ATA DE BANCA DE PÓS-GRADUAÇÃO

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
| Cidade, data e horário   | Cuiabá, 14/09/2021, 19:00.   |                   |
| Local  | Campus Várzea Grande, link <a href="http://meet.google.com/rvm-pxhy-unc">http://meet.google.com/rvm-pxhy-unc</a>   |                   |
| Discente   | Jane Letícia de Oliveira   |                   |
| Matrícula  | 2020113510440072   |                   |
| Curso de pós-graduação   | Especialização em Desenvolvimento Urbano (Lato Sensu)  |                   |
| Tipo de Exame  | DEFESA   |                   |
| Título do trabalho   | Um novo momento no mercado imobiliário de Cuiabá e Várzea Grande: tendências a partir do agronegócio e dos processos de metropolização e financeirização |                   |
| <b>Membros da Banca Examinadora</b><br>(Informar na frente do nome caso seja participação remota)  | <b>Instituição</b>   | <b>Examinador</b> |
| Livia Maschio Fioravanti   | Instituto Federal de Mato Grosso - IFMT  | Presidente        |
| Rhafael da Costa Borges  | Instituto Federal de Mato Grosso - IFMT  | Interno           |
| Frank Giordany Aquino Fraporti   | Universidade Federal de Mato Grosso.<br>Instituto de Geografia e Documentação - IGHD. Campus Cuiabá.   | Externo           |
| <b>PARECER DA BANCA EXAMINADORA</b>  |  |                   |
| Concluídas as etapas de apresentação, arguição e avaliação do trabalho, a Banca Examinadora decidiu pela <b>APROVAÇÃO</b> da discente neste Exame. A banca destaca o ineditismo da discussão conceitual ao analisar Cuiabá. 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. |  |                   |
| <b>Notas.</b> 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.   |  |                   |

Documento assinado eletronicamente por:

- Livia Maschio Fioravanti, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 14/09/2021 23:43:23.
- Rhafael da Costa Borges, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 17/09/2021 14:35:20.
- Frank Giordany Aquino Fraporti, Frank Giordany Aquino Fraporti - Membro de banca de pós-graduação - Universidade Federal de Mato Grosso - Ufimt (1), em 17/09/2021 16:16:15.

Este documento foi emitido pelo SUAP em 29/08/2021. 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: 232867  
Código de Autenticação: 758c45e94a



## **UM NOVO MOMENTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE CUIABÁ E VÁRZEA GRANDE: TENDÊNCIAS A PARTIR DO AGRONEGÓCIO E DOS PROCESSOS DE METROPOLIZAÇÃO E FINANCEIRIZAÇÃO**

Jane Letícia de Oliveira<sup>1</sup>

### **RESUMO**

O artigo tem como tema a crescente inserção da produção do espaço das cidades de Cuiabá e Várzea Grande, integrantes do núcleo da Região Metropolitana do Vale do Rio Cuiabá - MT nos circuitos de acumulação capitalista, em especial do agronegócio. O urbano como extensão da acumulação de capital do setor do agronegócio passa a ser uma possibilidade importante. Nesse sentido seu objetivo é analisar os impactos da acumulação do capital na configuração espacial urbana através do processo de metropolização da cidade, com a consequente valorização imobiliária e a financeirização do setor, destacando a recente atuação do agronegócio no processo de expansão da cidade.

Palavras-chaves: Urbano, Capital Financeiro, Mercado Imobiliário, Agronegócio.

### **A NEW MOMENT IN THE REAL ESTATE MARKET OF CUIABÁ AND VÁRZEA GRANDE: TRENDS FROM AGRIBUSINESS AND THE PROCESSES OF METROPOLIZATION AND FINANCIALIZATION**

#### **Abstract**

The theme of the article is the growing insertion of the production of the space of the city of Cuiabá - MT in the circuits of capitalist accumulation, especially agribusiness. The urban as an extension of the accumulation of capital of the agribusiness sector becomes an important possibility. In this sense, its objective is to analyze the impacts of accumulation on the urban spatial configuration through the city's metropolization process, with the consequent real estate valuation and the financialization of the sector, highlighting the recent performance of agribusiness in the city's expansion process.

Keywords: urban, financial capital, real estate market, Agribusiness.

---

<sup>1</sup> Mestre em Geografia pela Universidade Federal de Mato Grosso (UFMT), 2019 na área de concentração Ambiente e Desenvolvimento Regional. Arquiteta e Urbanista pela Universidade de Cuiabá (UNIC), 2010. Atua principalmente nos seguintes temas: revitalização, arquitetura, *city marketing*, desenho urbano.

## INTRODUÇÃO

A cidade de Cuiabá-MT atualmente tem passado por um momento de intensa valorização imobiliária com o aumento do número de lançamentos de empreendimentos do setor. Passando por um processo de metropolização, Cuiabá tem ganhado novas feições como consequência desse processo e da financeirização do setor imobiliário.

O urbano como extensão da acumulação de capital do setor do agronegócio passa a ser uma possibilidade importante. E Cuiabá, devido a sua importância na dinâmica regional, emerge como grande potencial de investimentos imobiliários, seja pela compra de imóveis destinados as classes mais abastadas, ou mesmo pela financeirização do setor imobiliário.

O atual *boom* do setor imobiliário em Cuiabá é diferente do anterior, ocorrido durante os anos de 2011 a 2014, devido aos maciços investimentos públicos visando uma reforma urbana para a Copa do Mundo FIFA de Futebol do ano de 2014. No ciclo atual, os investimentos públicos estão ocorrendo de maneira mais tímida, e o setor privado tem encabeçado os investimentos. Observando os lançamentos recentes, fica claro que a produção imobiliária desse novo ciclo será ainda mais marcada por uma elitização, reforçando os processos de diferenciação espacial, ocorridos no ciclo anterior.

O crescimento dos investimentos do agronegócio em outros setores da economia e no mercado imobiliário pode ser explicado pelo momento de acumulação de capital vivido pelo setor, devido à alta dos preços das *commodities*<sup>2</sup> – grupo de produtos dos quais o Estado de Mato Grosso é um dos expoentes na produção em especial da soja – o que tem gerado um ciclo de superacumulação de capital.

O *boom* do setor imobiliário de Cuiabá pode ser observado na Região Administrativa Oeste da cidade, que se tornou nos últimos anos prioritária em investimentos do mercado imobiliário, com a construção de vários empreendimentos de alto padrão, como os condomínios horizontais localizados entre a rodovia Emanuel Pinheiro (MT 251) e a rodovia Helder Candia (MT 010). O mesmo processo se estende para a área urbana do distrito do

---

<sup>2</sup> O índice CRB (*Commodity Research Bureau*) que é um índice ponderado dos preços das principais *commodities* negociadas no mercado internacional e apurado pela agência de notícias *Reuters* (NOGUEIRA e FERREIRA 2009), aponta alta de 70,47% em 12 meses, considerando o período de junho de 2020 a maio de 2021, segundo dados do índice CRB divulgados diariamente pelo Banco Central do Brasil - BCB.

Sucuri, em Cuiabá, porção de terras localizada fora do perímetro urbano da cidade, mas que já apresenta várias glebas no banco de terrenos das grandes empresas do ramo imobiliário e do agronegócio, tem se tornado alvo dos investimentos conforme demonstrado pelos recentes lançamentos imobiliários localizados no Distrito do Sucuri.

Concomitante a isso, na cidade de Várzea Grande, a atuação do mercado imobiliário ocorre na região norte numa porção denominada Chapéu do Sol, tendo o contorno norte do rodoanel como indutor de crescimento e também a construção do parque tecnológico, que irá abrigar 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. Esta região, próxima a Cuiabá e contígua a Região Oeste da Capital Mato-Grossense vem sendo alvo dos principais planejamentos do setor privado, visando sua rápida ocupação nos próximos anos.

Partindo da revisão bibliográfica de vários textos estudados durante a Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, o presente trabalho aborda como a produção do espaço urbano por meio de ações de *marketing*, intervenção do Estado e a aliança entre setor imobiliário, agronegócio e capital financeiro estão causando transformações na área urbana de Cuiabá e Várzea Grande.

O presente artigo, estruturado em dois tópicos cada um contendo um subtópico, parte da análise dos conceitos de metropolização e financeirização. No primeiro subtópico o artigo investiga o cenário atual dos investimentos do agronegócio no setor imobiliário da cidade de Cuiabá – MT. No Segundo tópico, examina as bases econômicas que possibilitaram a valorização imobiliária em Cuiabá entre os anos de 2009 e 2014. No segundo subtópico, esta pesquisa revisa a expansão da região oeste da cidade e os efeitos do processo de metropolização e da valorização imobiliária nessa região.

## **A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: METROPOLIZAÇÃO E FINANCEIRIZAÇÃO**

Apesar da estruturação do conceito ser recente, a metropolização aparece nos escritos de Kayser em 1969, quando o autor escreve sobre a diferença entre espaços metropolizados e não metropolizados em Paris. Apesar de não utilizar a palavra metropolização o autor discute como o planejamento urbano procura organizar o espaço urbano. Para Lencioni (2020) “embora todo conceito tenha um desenvolvimento, uma evolução e uma história, o de

metropolização, por ser recente, apresenta uma grande multiplicidade de sentidos”.

No caso do processo de metropolização, este tem nas grandes cidades e nas metrópoles sua face mais avançada e “seu desenvolvimento tende a adensar riqueza nas cidades mais importantes e ampliar o território delas” (LENCIONI 2020, p. 176). 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.

Para Lencioni (2008), os processos urbanos têm se modificado no contexto atual, e o processo de metropolização do espaço passa a estar “intimamente relacionado à reestruturação produtiva que faz da metrópole um instrumento primaz da reprodução do capital, devido à nova relação que se desenvolve entre capital imobiliário e capital financeiro”. De fato, a metrópole contemporânea expressa a sobrevida do capitalismo.

Discorrendo sobre a produção do espaço urbano na metrópole e a participação do capital financeiro nesse processo, Carlos (2016, p. 95-109), refletindo sobre os escritos de Harvey, diz que: a terra destinada a produção de moradia ganha um novo sentido, participando no processo produtivo como capital fixo, assim como todo ingresso de dinheiro no setor é considerado renda capitalizada, seja pelo preço de compra ou valor do solo. Ou seja, 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.

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. Isso demonstra a abrangência do processo de financeirização, conforme demonstra os estudos de Klink e Souza (2017). Os estudos dos autores demonstram as particularidades do processo de financeirização da economia brasileira que “se desenvolve sobre a base da renda de juros e tem como eixo o endividamento público interno” (KLINK E SOUZA 2017, p. 383).

De fato, Klink e Souza (2017) sistematizando a literatura existente sobre



financeirização relembram o pioneirismo de David Harvey em debater, através de suas análises sobre empresariamento urbano e grandes projetos urbanos, a tendência a 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 rendas em torno do ambiente construído das cidades precisa de condições para que a construção de novos fluxos ocorra. Dentre estas condições, os autores citam: grandes projetos urbanos e novos agentes no circuito imobiliário, reestruturação do financiamento público para o desenvolvimento urbano, O Estado, o espaço e a “financeirização do empresariamento urbano. As consequências desse processo são cidades cada vez mais desiguais e projetadas visando o lucro e não as pessoas.

Desse modo, o momento atual da acumulação 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, espaço esse que 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 mais massiva no setor imobiliário, Lencioni (2014, p. 34) aponta que:

O processo de concentração de capital é importante reter. Diz respeito 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.

Em *A Produção Capitalista do Espaço*, Lefebvre sistematiza a importância da produção do espaço para a acumulação do capital. Para ele a sobrevivência do capitalismo

deperderia cada vez mais disso. Harvey (1980) prolongando a contribuição de Lefebvre expõe a teoria do circuito secundário da acumulação do capital. Tal circuito seria o da produção dos bens imóveis e atuaria diretamente sobre o ambiente construído.

Desta forma o capital financeiro assume a interface de capital imobiliário, progressivamente assumindo o controle do setor, tornando-se diretamente proprietário do setor e maximizando o valor de troca e os lucros sobre a terra (mercadoria) para alguns grupos e tornando-a inacessível para outros grupos. Processo este que ocorre em diversos setores econômicos, não apenas no imobiliário. O agronegócio em especial é um exemplo de como o capital financeirizado anda de mãos dadas com setores econômicos.

No caso do agronegócio, a expansão das atividades financeiras está presente em diversas etapas de sua produção. Desde a aquisição de terras, feita através de fundos de pensão que atuam na comercialização e arrendamento de conjuntos de propriedades, no investimento de instituições financeiras na facilitação da aquisição de insumos, máquinas e equipamentos, até a comercialização da safra, internacionalizada e paga em dólares antes mesmo do plantio.

Em muitos casos a terra utilizada nesse processo se torna um ativo financeiro, por meio da valorização dos preços desta, o que se reflete na busca por novos territórios para o plantio, processo que tem como consequência o desmatamento, a expulsão dos povos originários e tradicionais e a violência no campo.

Nesse caso, nota-se semelhanças entre as consequências do agronegócio totalmente financeirizado e da financeirização do setor imobiliário – que se reflete no processo de metropolização das cidades. Em Cuiabá, nota-se evidências do processo de metropolização em fenômenos como a intensa verticalização, a expansão da mancha urbana, e nas manobras para a expansão do perímetro urbano, assuntos que serão tratados com mais detalhes a frente.

Retomando o histórico da metropolização da cidade de Cuiabá, segundo Vilarinho Neto (2009, p. 102), o processo de multiplicação e restrição da posse do espaço urbano ao valor de uso e de troca do seu solo, ocorre em Cuiabá à guisa do processo de produção de um novo espaço urbano, numa perspectiva que a identifica com o processo de metropolização regional e de configuração da rede urbana do Estado de Mato Grosso.

O reflexo do processo de metropolização fica claro ao observar-se o espaço urbano de Cuiabá. Como demonstrado no trabalho de Vilarinho Neto, que estuda o processo de metropolização de Cuiabá até o ano de 2002. Já naquela época observava-se a tendência de o setor imobiliário investir em produtos atrativos para o segmento de alto padrão. O autor

analisa o processo de verticalização que ocorria até então, com a construção de torres cada vez mais altas, mesmo Cuiabá dispondo de um número considerável de terrenos e glebas para parcelamento dentro do perímetro urbano.

Ainda em 2001 ocorre o lançamento do primeiro grande condomínio horizontal em Cuiabá – o Florais Cuiabá, localizado na região oeste da cidade, o empreendimento pertence a empresa Gingo Urbanismo, fundada em Mato Grosso por um empresário natural de Goiânia e que observou em Cuiabá potencial para a produção de condomínios horizontais (MIRANDA 2013). Segundo a reportagem, o sucesso rápido do empreendimento inicial fez com que nos anos seguintes a empresa lançasse vários condomínios horizontais em Cuiabá.

O crescimento expressivo da procura por condomínios horizontais na cidade coincidiu também com o momento econômico vivido pelo país e conseqüentemente pelo Estado de Mato Grosso entre os anos de 2003 e 2011 devido à alta dos preços das *Commodities*.

O ciclo de valorização imobiliária da cidade de Cuiabá ganhou impulso com as obras da Copa do Mundo FIFA de Futebol 2014. O movimento combinado entre o capital e o Estado, com os investimentos públicos concentrados no entorno da arena de futebol e nas adequações viárias, valorizaram áreas próximas a essas obras, áreas estas compradas por empresas de iniciativa de capital privado.

A partir do ano de 2009 a cidade passou por um expressivo aumento de verticalização. Siqueira (2019, p. 130) utilizando dados do Sindicato das indústrias de Construção Civil-MT (Sinduscon-MT) aponta que 38.001 unidades de apartamentos foram construídas em Cuiabá entre 2009 e 2014, e no mesmo período o preço por metro quadrado dos apartamentos passou de R\$ 3.448,47 para R\$ 4.636,94 em 2014, ou seja, uma valorização de 34,04% em apenas quatro anos, valorização superior à inflação do período, que foi de 24,66%.

No caso dos condomínios fechados o autor acessou apenas os dados do Sinduscon-MT referentes ao ano de 2014. Sobre o número de unidades construídas nesse ano, ele diz: “quando consideramos os condomínios horizontais residenciais percebemos que apenas no ano de 2014 foram erguidas [*sic.*] mais 1.210 unidades em condomínios fechados” (SIQUEIRA, 2019, p. 131).

Quando consideramos os motivos pelos quais a verticalização e a construção de condomínios fechados se tornaram tendência em Cuiabá, uma das análises possíveis é a feita por Siqueira (2019, p. 132.):

As transformações no espaço apropriado pelos grupos sociais dominantes revelam um padrão cosmopolita de consumo por parte destes. 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. As empresas investem em pesquisas bem elaboradas e em fortes campanhas de *marketing*, o que gera bons retornos em termos de lucratividade. O mercado imobiliário tem cada vez mais investido em estratégias para tornar os seus lançamentos atrativos ao público. De fato, conforme Lipovetsky e Serroy (2015) o capitalismo tem unido a arquitetura, a arte e o *marketing* de forma a embelezar a cidade e, conseqüentemente, construir um produto que seja atrativo do ponto de vista da experiência e do prazer estético ao consumidor da mesma forma que ele se torne atrativo do ponto de vista do lucro empresarial.

Figura 1 – Banner de Lançamento de um Empreendimento de Sítios de Recreio, localizado no Distrito da Guia em Cuiabá.



Retirado do site: <https://saobenedito.com.br/imoveis/vale-gramado>

Sendo assim o mercado tem se preocupado cada vez mais com o imaginário, a estética e as sensações despertadas na mente dos consumidores. Citando os lançamentos imobiliários ocorridos em Cuiabá entre 2008 e 2014, Silva (2016, p. 75) constata: “na divulgação dos empreendimentos, o *marketing* ressaltava o contato com a natureza, estratégia amplamente

utilizada pelo setor imobiliário como elemento de valorização dos empreendimentos.” Ainda hoje, tal estratégia é utilizada, conforme demonstra a Figura 01. No empreendimento em questão, a figura do sítio de recreio permite o parcelamento para fins urbanos fora do perímetro urbano em um distrito localizado na zona rural da cidade, e a construtora e incorporadora São Benedito é uma empresa com experiência em residenciais verticais, agora está investindo em condomínios horizontais de luxo.

Para Harvey (2008, p. 190), o progresso implica a conquista do espaço e a derrubada de todas as barreiras espaciais. Neste contexto ocorre a produção do espaço que muitas vezes pode ser apenas uma reprodução ou repetição de espaços já existentes, como o *marketing* das empresas do setor imobiliário tem feito, o que cria novos significados e imaginários naquele espaço e que conseqüentemente leva à valorização fundiária e a maior oferta de imóveis no mercado, com preços super majorados.

Analisando o caso exposto na figura 01, o site de vendas do empreendimento em questão diz que este oferece amplas áreas arborizadas, lagos, piscinas, espaços para eventos, complexo de quadras esportivas, espaço fitness, pista de caminhadas, e “toda a segurança de um condomínio fechado com portaria 24hs” (VALE GRAMADO 2021). Sobre o lançamento, o diretor do grupo incorporador responsável pela construção e venda do condomínio ressalta que ele pode ser utilizado como segunda moradia ou como primeira, devido a sua localização próxima ao núcleo urbano de Cuiabá. (MARTINS 2021)

Assim a maior parte da mais valia gerada pelo investimento público na cidade acaba ficando com as empresas do setor imobiliário. Outra consequência desse movimento é a “garantia do monopólio do uso de equipamentos públicos coletivos mais valorizados, essenciais para a reprodução e ampliação do capital” (SIQUEIRA 2019, p. 132). Pois, “a valorização imobiliária beneficia apenas um pequeno grupo. As elites criam para si uma valorização ilusória em forma de “bolha” que, a qualquer tempo, pode romper” (SIQUEIRA 2019, p. 277).

No caso de Cuiabá a maior parte dos investimentos públicos feitos para a Copa do Mundo se concentraram na região oeste da cidade e que se somam aos investimentos privados em infraestrutura urbana. Essa é uma região que tem se mostrado mais atrativa para a expansão urbana, na medida em que outras Regiões Administrativas possuem obstáculos físicos e ambientais limitando uma maior expansão. De acordo com Fraporti (2021), a região norte está distante dos pontos de captação de água, a região leste, por estar próxima ao Rio Coxipó, tem restrições sobre ocupação e, na região sul, há a Zona de Alto Impacto (nas quais

o uso residencial é proibido devido à presença de atividades que exijam grande demanda por infraestrutura ou tenham potencial poluidor), o que favorece ainda mais a região Oeste na escolha de locais para investimento por parte das empresas do setor imobiliário.

### **O cenário atual: Os investimentos do Agronegócio no setor imobiliário de Cuiabá e o novo ciclo de valorização das *commodities***

Além dos grupos imobiliários, setores do agronegócio tem 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 apresentam placas de propriedade privada do grupo. O site da empresa do Agronegócio (BOM FUTURO 2021) mostra a intensão de se inserir no mercado imobiliário. Atualmente, na aba de áreas de atuação do site, além dos setores agrícola, pecuária, piscicultura, sementes, energia e aeroportuária, recentemente foi incluído o setor imobiliário como uma das áreas de atuação do grupo.

O crescimento dos investimentos do agronegócio em outros setores da economia e no mercado imobiliário pode ser explicado pelo momento de acumulação de capital vivido pelo setor. Desde janeiro de 2021, a alta dos preços dos gêneros alimentícios no mundo tem impulsionado o agronegócio (BANCO CENTRAL DO BRASIL 2021). O Estado de Mato Grosso, maior produtor de soja do país, segundo dados da Companhia Nacional de Abastecimento (CONAB) além da produção expressiva de outras *commodities* como o milho, algodão, girassol, açúcar, carne bovina, suinocultura e produção aviária tem colhido os lucros desse processo.

A valorização no preço das *commodities* é motivada pela interrupção na produção industrial da China devido as restrições impostas pela pandemia de Covid-19 em 2020. Nesse momento em que as restrições passam a diminuir – devido ao recuo da doença causado pelas medidas sanitárias e avanço da vacinação – a demanda por essa produção aumenta (POOLER e HARRIS 2021). No caso do atual *boom* de *commodities* assim como na alta anterior (*boom* de *commodities* de 2003 a 2011) os preços também estão sendo impulsionados pela demanda oriunda da China – o principal consumidor da soja mato-grossense – que devido ao restrito isolamento social do início da pandemia no ano de 2020 teve a sua produção agrícola interrompida (POOLER e HARRIS 2021).

É importante levar em consideração que em geral as *commodities* agrícolas são



negociadas com o preço em dólares. Em um momento em que o Brasil enfrenta uma crise econômica, – agravada pela pandemia – que aprofundou a crise e aumentou o número de desempregados no país, gerando uma alta no preço da moeda americana, (BARRUCHO 2021) o agronegócio obteve faturamento recorde em 2020 (SALATI 2021) e a projeção é que em 2021 os lucros cresçam 2,5% em relação a 2020, na contramão dos outros setores da economia brasileira. (SOUZA 2021)

Diferente do *boom* de *commodities* anterior, ocorrido nos anos de 2003 a 2011, em que o momento de crescimento favoreceu outros setores, puxado pelo agronegócio. Dessa vez os benefícios desse novo momento de alta dos preços das *commodities* ficam restritos aos detentores do capital gerado pelo agronegócio. Se do ciclo anterior os dividendos da valorização das *commodities* era menos concentrados e em certa medida os efeitos foram irradiados para outros setores da economia, no ciclo atual esses capitais ficam restritos ao agronegócio. Devido a política econômica e de bem-estar social do governo federal na época do *boom* de *commodities* dos anos 2000, os efeitos ultrapassaram o agronegócio atingindo a indústria o setor de serviços e da construção civil, gerando renda e impulsionando a economia (BLACK 2015).

Já os lucros oriundos da atual valorização do preço das *commodities* fica nas mãos apenas do agronegócio, devido a política econômica neoliberal do atual governo. O professor da Escola de Economia de São Paulo, da Fundação Getúlio Vargas (EESP/FGV) Felipe Serigati compara os dois momentos:

“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)

Assim, os efeitos desse novo momento de valorização das *commodities* ficam restritos apenas as cidades do agronegócio, que tem experimentado um aumento no consumo e na renda. Mesmo assim esse capital tem irradiado para algumas capitais como Cuiabá que vive um novo *boom* imobiliário, porém os efeitos da alta dos preços das *commodities* acabam sendo insuficientes para chegar a outras regiões do país. O professor de economia da Universidade de Brasília (UnB) José Luis Oreiro analisa:

“O dinheiro que está sendo gerado pelas *commodities* fica com um número muito pequeno de pessoas e acaba virando consumo de luxo. É preciso introduzir um imposto sobre exportações de *commodities* e usar essa receita para financiar obras de infraestrutura” (GAVRAS 2021)

A análise do Professor Oreiro fica clara em Cuiabá ao verificarmos os números referentes ao mercado imobiliário em 2021. As vendas de imóveis na cidade cresceram 48% no primeiro trimestre de 2021 em comparação com 2020. Esse é o melhor índice registrado pelo setor nos últimos cinco anos. (MORAES 2021) Na reportagem, o senhor Marco Pessoz presidente do SECOVI-MT, atribui a alta a um “movimento muito grande na compra de lotes e casas em condomínio fechado e apartamentos.” Segundo ele, esse aumento na procura também influenciou os lançamentos. Ele relata que só em 2020, quase 20 empreendimentos de condomínios horizontais e prédios de apartamentos foram lançados.

## **A EXPANSÃO DA ATUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO OESTE DE CUIABÁ**

O espaço urbano em Cuiabá tem passado por diversas transformações. Analisando a estruturação do espaço urbano da cidade, De Lamonica Freire (1997) descreve os ciclos de crescimento urbano da cidade e identifica a existência até então de três ciclos. O primeiro ciclo de crescimento é chamado pelo autor de Ciclo da Mineração e compreende os anos de 1720 a 1820. O segundo ciclo, identificado como Ciclo da Sedimentação Administrativa, que se inicia no ano de 1820 e se encerra em 1968. O terceiro ciclo, denominado Ciclo da Modernização, inicia-se ainda em 1968 e segue até 1995.

Em todos estes, a presença do Estado por meio da ação do poder público em tomar a iniciativa na construção de edificações e de obras de infraestrutura se faz presente. Conforme os trabalhos dos autores De Lamonica Freire (1997) Romancini (2005) e Vilarinho Neto (2009) o Estado atuava de forma direta como o grande indutor da dinâmica de produção do espaço urbano de Cuiabá.

Pensando a questão do setor privado, na dinâmica de produção do espaço de Cuiabá, Silva (2016, p.74) faz a seguinte reflexão:

Ao considerarmos o Estado como o grande indutor da dinâmica da produção do espaço urbano nesse período, não significa que os demais agentes produtores do espaço urbano, tais como os incorporadores, construtores, proprietários de terra, não estivessem presentes e atuando, porém, destacamos a predominância do Estado. Além disso, o Estado também subsidiava o setor privado com recursos. Foi nesse período que 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.



Refletindo sobre a atuação do Estado na dinâmica de produção do espaço urbano em Cuiabá estudado por De Lamonica Freire (1997) no período que vai do início da ocupação de Cuiabá até a primeira metade da década de 1990, Silva (2016) aponta que mesmo nesse período em que o Estado era considerado o grande indutor da dinâmica de produção do espaço urbano, outros atores tinham uma participação importante no processo. A autora destaca o papel dos incorporadores, dos construtores e dos proprietários de terra, o que resulta na maior participação do setor privado na dinâmica de produção do espaço urbano de Cuiabá.

É nos moldes da produção do Urbano como condição para a acumulação de capital que o Estado atua. Sua forte presença desencadeia processos de valorização imobiliária. De fato, ao descrever sobre a produção imobiliária 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 consequente 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 consequentemente de valorização imobiliária e acumulação de capital.

Tal valorização pode ser verificada em Cuiabá por meio dos efeitos da Copa do Mundo FIFA de Futebol do ano de 2014 na estruturação do espaço urbano, que contribuíram com o processo de valorização imobiliária e com o aumento da produção do setor. Com a escolha de Cuiabá como uma das cidades sede do evento, escolha essa que ocorreu em Maio de 2009, houve um momento de intensificação dos investimentos públicos na cidade. Por meio do pacote de obras que foram realizadas para a preparação do evento, foram construídos a Arena Pantanal - estádio sede dos jogos, obras de infraestrutura e mobilidade, a exemplo das trincheiras, viadutos, pontes, ampliação de vias e duplicação de avenidas construídos em diversos pontos de Cuiabá. Até mesmo o VLT<sup>3</sup>, apesar de suas obras nunca terem sido concluídas, contribuiu em certa medida para a esse ciclo de valorização imobiliária de Cuiabá.

Os efeitos da Copa do Mundo na reestruturação do espaço e na produção imobiliária de Cuiabá, foram estudados por vários autores. Os trabalhos de Nascimento (2016), Silva

---

<sup>3</sup> O Veículo Leve sobre Trilhos (VLT) foi o modal de transportes escolhido para Cuiabá entre as obras da Copa do Mundo de Futebol de 2014. Conforme Souza (2018) a obra que abarcava um trajeto inicial de 22,18km, entre as cidades de Cuiabá e Várzea Grande, deveria estar finalizada no ano de 2014. Entraves políticos, burocráticos e econômicos, desvios do erário público, não permitiram o término dessa obra de tamanha envergadura para o Estado, causando prejuízos ao comércio no entorno dos trilhos e a insatisfação e decepção da população.

(2016), Siqueira (2019), e Silva (2013) demonstram a intensa valorização dos imóveis em torno da Arena Pantanal, bem como a luta para garantir o direito à cidade das populações periféricas.

A concentração das obras da copa apenas em vias estruturais, demonstra como escolha das obras realizadas na cidade foram voltadas para a população com alta concentração de renda. Partindo desse pressuposto, Nascimento (2016) diz:

Ao vincular a base do IPEA e a do IBGE, podemos olhar para o mapa no qual estão presentes as obras que estão sendo realizados em Cuiabá e em Várzea Grande, em virtude da realização da Copa do Mundo em 2014 e verificaremos essa concentração em investimentos voltados para o público de média e alta renda na cidade, que reside ao longo das principais vias de Cuiabá, onde estão a maior parcela de investimentos para a Copa. Porém, nota-se o distanciamento das áreas onde vivem a maior parcela da população urbana. Obras que inicialmente foram previstas para algumas dessas áreas distantes do eixo central foram retiradas no início da implantação de tais projetos.

A autora em sua reflexão conclui que os investimentos para a Copa do Mundo não priorizavam o esporte e sim a especulação imobiliária. Tal postura fica evidente ao analisar também os efeitos da construção do Centro Oficial de Treinamento (COT) de Várzea Grande, na localidade denominada Bairro Planejado Mirante do Pary - área que até então era mata fechada - e com a construção do COT tornou-se prioritária dos investimentos do setor imobiliário em Várzea Grande, tendo em vista a infraestrutura de estrada construída para acessar o Centro de Treinamento, e a construção 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).

Apesar do momento vivido em Cuiabá nos anos de 2009 a 2014 ser de intensos ganhos para o setor imobiliário de alto padrão, com intensificação dos lançamentos de condomínios horizontais e dos prédios, ambos voltados para as camadas mais abastadas da população, não se pode esquecer que os investimentos para a Copa de 2014 também garantiram o investimento em moradias para a população de menor renda, bem como o crescimento econômico de vários outros setores.

### **Momento Econômico e as bases que possibilitaram a valorização imobiliária em Cuiabá.**

É importante compreender as condições que possibilitaram a reestruturação da produção do espaço urbano de Cuiabá. Apesar da escolha de Cuiabá como cidade sede da

Copa do Mundo de 2014<sup>4</sup> ser um fator importante e sem dúvidas o principal deles, é preciso entender o momento em que o Brasil vivia no período de 2009 a 2016.

Nos anos de 2003 a 2011, os preços internacionais das *commodities* – produtos de origem agropecuária e de extração mineral produzidos em larga escala e com pequeno grau de industrialização – tiveram forte alta nos preços internacionais. O Brasil sendo um país que tem como uma das bases da sua economia a exportação de *commodities* em especial as agrícolas como a soja, uma das grandes responsáveis pelo *boom* de *commodities* de 2003 - 2011, se beneficiou desse fenômeno. Sobre esse episódio de bonança, Black (2015) diz que esse movimento esteve associado ao crescimento econômico mais robusto do país se comparado com o período anterior ao *boom* de preços.

Conforme a autora, os efeitos dessa alta dos preços englobaram não apenas as *commodities*, mas se refletiram em outros setores, como a alta das exportações de produtos manufaturados para outros países exportadores de *commodities*: a alta de empregos, elevação das importações para atender demandas domésticas e, por fim, a elevação das receitas fiscais, o que possibilitou o crescimento do país em diversas bases.

Como resultado da receita gerada por esses estímulos o Governo Federal, durante a gestão do então presidente Luís Inácio Lula da Silva (2003-2010), lançou uma série de obras e programas para estimular ainda mais o crescimento econômico que estava ocorrendo. Conforme Maricato (2015, p. 36):

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 foi intensa em Cuiabá nos anos de 2009 a 2016. As faixas do programa foram atendidas, por meio de vários empreendimentos de diversas construtoras como os condomínios de casas da Construtora PDG, os loteamentos da BrDU Urbanismo e os condomínios da MRV Engenharia.

---

<sup>4</sup> Não se pode deixar de lado um aspecto importante da escolha de Cuiabá como cidade sede da Copa do Mundo de 2014: apesar do poder público justificar a candidatura de Cuiabá a sede do evento devido a à questão turística e da proximidade da capital mato-grossense com o Pantanal e da visibilidade internacional que o evento de futebol daria ao bioma, poucos investimentos foram feitos no setor ou na infraestrutura necessária para que o Pantanal pudesse receber o fluxo intenso de turistas esperado no período do evento. Porém, grandes investimentos foram feitos na duplicação e pavimentação da BR - 364 e BR - 163 importantes vias de escoamento da produção agrícola do estado, o que demonstra, conforme afirma Nascimento (2016, p. 271), que a Copa em Cuiabá não se justifica pelo turismo, e sim pelo agronegócio.

Dessa forma a produção do setor imobiliário atendia a diversos públicos-alvo e não apenas a uma parcela mais abastada da população, e as modificações propostas pelas obras da Copa do Mundo de Futebol, bem como o lucro vindo das exportações de *commodities* – principalmente a soja, tendo em vista que o agronegócio representa 53,15% do Produto Interno Bruto (PIB) do Estado de Mato Grosso e as exportações de soja representam 21,45% do PIB Estadual (NASCIMENTO, 2015) - irradiava para diversos setores da economia e para diversas cidades do Estado, beneficiando as diversas camadas da população e transformando a produção do espaço urbano da cidade como um todo.

Mesmo assim, a distribuição dos lucros do agronegócio por meio da produção do PMCMV e das obras da Copa do Mundo não foi justa e igualitária. A produção do setor imobiliário e o agronegócio só tem acentuado as diferenças socioeconômicas. As obras da copa também trouxeram prejuízos ao erário público, o qual é mais sentido pela parcela da população que mais paga imposto.

Atualmente Cuiabá vive outro ciclo de valorização imobiliária. A cidade passa a ter uma posição central nos investimentos do agronegócio, seja por meio das empresas do setor do agronegócio, que passaram a investir em grandes glebas para futuro parcelamento de terras, seja pelos proprietários de terras rurais 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 fenômeno demonstra a importância de Cuiabá para o Estado de Mato Grosso, e o aprofundamento do processo de metropolização pelo qual a cidade tem passado. Levando em consideração o cenário do mercado imobiliário em Cuiabá pós 2014, após a entrega dos lançamentos realizados no período da Copa do Mundo, houve um período com poucos lançamentos imobiliários, a chamada ressaca (MARTINS 2021).

Segundo entrevista de O. M diretor do grupo São Benedito de construtoras e incorporadoras que atua em Cuiabá, após o “boom da construção” ocorrido antes do evento esportivo, a crise financeira e política que atingiu o país e a pandemia do coronavírus causador da Covid-19 interferiram no ritmo das vendas o que levou a uma queda dos lançamentos (MARTINS 2021). Os poucos empreendimentos lançados entre 2015 e 2018 eram em sua maioria voltados para a habitação popular devido aos incentivos do PMCMV. (SECOVI-MT, 2018) A Construtora MRV foi a que mais realizou lançamentos em Cuiabá nesse período.

A oferta de imóveis diminuiu consideravelmente nos anos de 2016 a 2020, conforme

dados do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação, Incorporação e Administração de Imóveis de Mato Grosso SECOVI-MT. A pesquisa sobre o mercado imobiliário de Cuiabá, realizada pelo sindicato aponta que no período de 2016 a 2018 foram ofertadas 11.173 unidades para o mercado residencial vertical, 7.340 para o mercado horizontal, o que demonstra a diminuição dos lançamentos em relação ao período de 2011 a 2014, especialmente na oferta de apartamentos.

No caso dos condomínios horizontais, a maior empresa do setor em Cuiabá, a Ginco Urbanismo não fez lançamentos nos anos de 2016 e 2017. Porém a oferta expressiva de imóveis nesse período, apontada no relatório do SECOVI-MT leva em consideração as unidades lançadas anteriormente, mas que não foram vendidas. No caso da Ginco, os dados expostos no site da empresa apontam que houveram dois lançamentos em 2018 com uma oferta de 764 unidades no total da soma dos dois condomínios.

Acredita-se que a oferta de imóveis em condomínios horizontais, tenha sido expressiva no período por causa do grande número de unidades não vendidas nos anos anteriores. Siqueira (2019) aponta que no período de 2011 a 2014 em média 61,30% das unidades ofertadas foram negociadas, demonstrando que um expressivo número de unidades continuou em oferta.

O que fica evidente também nos escritos de Fraporti (2019) que demonstra o grande número de lotes sem edificação nos condomínios Vila Jardim e Florais do Vale, ambos pertencentes a Ginco Urbanismo e entregues em 2016 e 2014 respectivamente, e coincidentemente localizados na região oeste de Cuiabá. Fraporti (2019) aponta também que é expressiva a quantidade de lotes sem edificações nos condomínios que permanecem sob a propriedade da construtora, o que pode denotar que o lote não foi vendido.

As pesquisas de Fraporti (2019, 2020, 2021) apontam a tendência de crescimento na região oeste, com os vários lançamentos de condomínios horizontais realizados no local. O autor aponta que a própria reorganização distrital da cidade e a mudança de legislação municipal que envolve tal reorganização, tais 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 m<sup>2</sup>, posteriormente reduzido para 1.500 m<sup>2</sup>, pela Lei Municipal nº 6.539 de 26 de Maio de 2020, bem como os investimentos em infraestrutura – como a construção do Rodoanel – servem como eixos estruturadores do espaço e essas áreas urbanas têm o seu valor ditado pelos especuladores, que pressionam o poder público para a

ampliação do perímetro urbano de Cuiabá nessa direção (FRAPORTI e ROMANCINI, 2020 p. 297).

Esse conjunto de fatos e ainda outros não explorados nesta pesquisa, demonstram como ocorre o processo de metropolização da cidade, tanto pela expansão da mancha urbana propriamente dita, quanto pela pressão para que novas áreas sejam ocupadas. Um exemplo apontado pelo autor é o Distrito do Sucuri, porção de terras localizada próximo aos limites do Perímetro Urbano de Cuiabá, contíguo a região oeste, e que evidencia a problemática das ocupações nas franjas da cidade. Ao invés de se promover a ocupação dos vazios urbanos existentes dentro do perímetro urbano da cidade, o poder público incentivou a ocupação de áreas fora do Perímetro, por meio da criação de áreas de expansão urbana e da legislação que versa sobre os sítios de recreio, em detrimento da ocupação de outras existentes dentro do perímetro urbano.

Um elemento indutor do crescimento urbano (FRAPORTI 2019) e um vetor de espraiamento urbano (SILVA 2019) é o anel viário referido anteriormente, também chamado de Rodoanel, uma das intervenções planejadas pelo poder público para a conurbação Cuiabá – Várzea Grande cuja construção foi iniciada em 2009. A obra foi idealizada para melhorar a mobilidade urbana das cidades de Cuiabá e Várzea Grande, com a intenção de ser uma nova perimetral, desafogando o trânsito de carretas e caminhões que escoam a produção agrícola do estado de Mato Grosso e que atualmente precisam passar por dentro das cidades para acessar as rodovias federais BR 163, BR 364 e BR 070.

O trecho de 51,71 km de extensão do contorno Norte passa pela região oeste da cidade de Cuiabá, ligando a rodovia estadual Emanuel Pinheiro, a MT 251, com o entroncamento das rodovias BR 163, BR 364 e BR 070, local denominado popularmente de Trevo do Lagarto, localizado na cidade de Várzea Grande. Observa-se que o Estado continua sendo importante na realização dessas grandes obras de infraestrutura, que contribuem para alavancar – e viabilizar – ainda mais o setor imobiliário.

A Região Administrativa Oeste de Cuiabá se tornou nos últimos anos prioritária em investimentos do mercado imobiliário, com a construção de vários empreendimentos de alto padrão, como os condomínios horizontais localizados entre a MT 251 e a rodovia estadual Helder Candia, a MT 010. O primeiro trecho entregue do rodoanel foi construído entre essas duas rodovias. A continuidade do contorno norte passa pela região do Distrito do Sucuri, em Cuiabá, porção de terras localizada fora do perímetro urbano da cidade, mas que já apresenta várias glebas no banco de terrenos das grandes empresas do ramo imobiliário, conforme



ressaltou Fraporti (2019).

É importante levar em consideração como a expansão do mercado imobiliário na cidade vizinha Várzea Grande – conurbada a Cuiabá – está interligado aos processos de valorização e acumulação do capital em Cuiabá, especialmente na região oeste de Cuiabá. Na Região Administrativa Norte de Várzea Grande, a atuação do mercado imobiliário ocorre na porção denominada Chapéu do Sol, e Bairro Planejado Mirante do Pary, nomes que fazem referência às glebas onde estão localizadas (Sesmaria Chapéu do Sol), Rio Pari e aos *masterplans* das construtoras envolvidas no processo, tendo a futura construção da continuação do contorno norte do Rodoanel como indutor de crescimento e também a construção do Parque Tecnológico, que irá abrigar os *campi* da UFMT, da UNEMAT e do IFMT.

Já no ano de 2012, foi lançado um bairro planejado na região, o Mirante do Pary, composto por vários loteamentos, um condomínio fechado de alto padrão e um centro empresarial. Observa-se que ambas as regiões (oeste de Cuiabá e norte de Várzea Grande) foram e serão dinamizadas pelo Rodoanel, bem como sucessivas alterações nas leis de perímetro urbano e pela via criada para ligar o COT à Arena Pantanal, citada anteriormente. Assim, o anel viário, ao ligar as duas regiões, torna-as importantes para o mercado imobiliário e impulsiona fortemente a implantação de condomínios e loteamentos fechados, bem como do Parque Tecnológico, no Chapéu do Sol.

Atualmente na porção de terras denominada de Chapéu do Sol, na cidade de Várzea Grande, vários empreendimentos estão sendo lançados ou tem as suas construções em andamento. Várias empresas do setor imobiliário têm investimentos nessa região de Várzea Grande, como a Chapéu do Sol Urbanismo, grupo criado para oferecer empreendimentos mais simples, muitos deles terrenos ou condomínios horizontais a preços acessíveis a classe média, e em partes menos valorizadas da região norte de Várzea Grande, e a Gingo Urbanismo, empresa que oferece empreendimentos do tipo condomínio horizontal de luxo, e que tem atuado há mais de 20 anos neste seguimento na Cidade de Cuiabá.

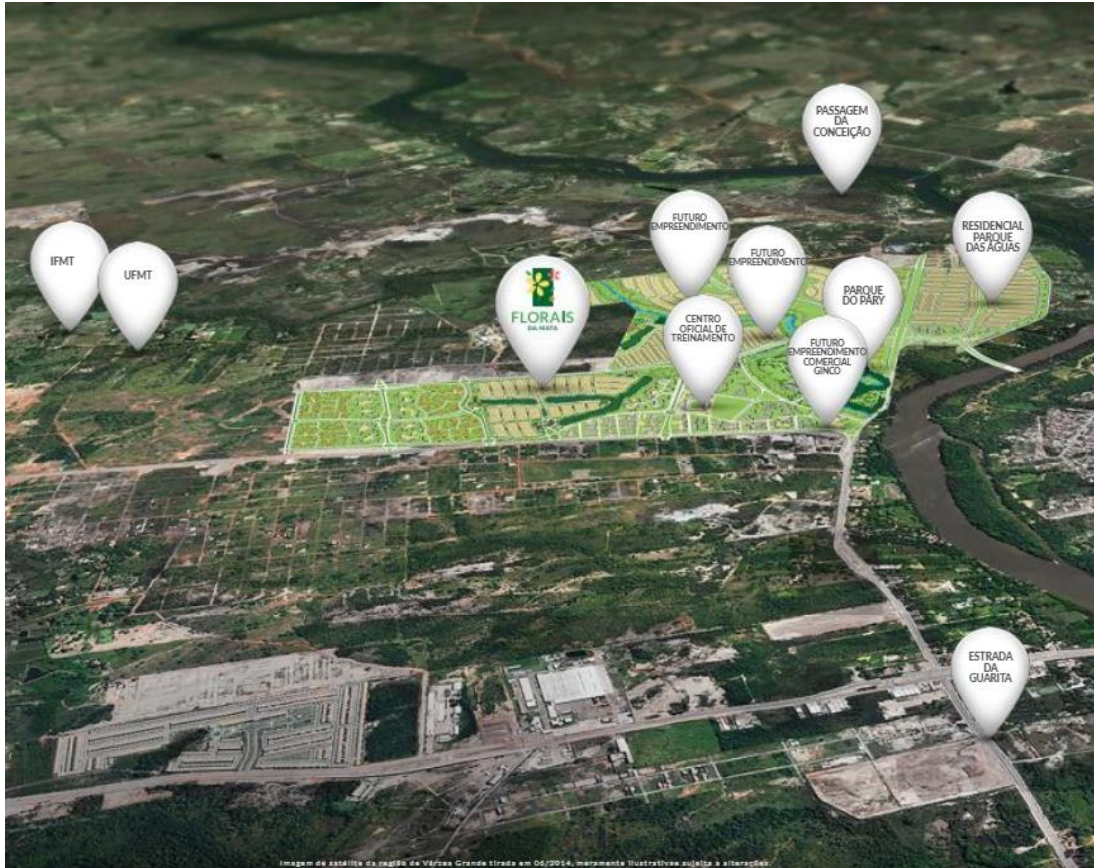
A Gingo Urbanismo foi a primeira empresa a lançar um empreendimento no Mirante do Pary, o Condomínio Florais da Mata, lançado em 2014, possui lotes entre 375m<sup>2</sup> e 810,10m<sup>2</sup>. Junto ao lançamento do Florais da Mata, a empresa lançou também o *Masterplan*<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> O *masterplan* do Bairro Planejado Mirante do Pary a época do lançamento também foi divulgado junto ao material publicitário do Florais da Mata, em parte para mostrar ao comprador de que a área será ocupada com empreendimentos do mesmo padrão.

do Bairro Mirante do Pary, o futuro bairro planejado que esta pretende constituir na região norte de da cidade de Várzea Grande. (Figura 02)

Figura 02: Croqui sobre imagem de satélite demonstrando o *Masterplan* do Bairro Mirante do Pary.



Fonte: Revista Gincó 19 Mar. 2019.

Para a formação do Bairro Mirante do Pary, a Gincó constituiu um banco de áreas com 500 unidades que estão em estudo para lançamento de empreendimentos nos próximos anos. A meta da empresa, segundo reportagem publicada na Revista Gincó de março de 2019, era que os empreendimentos fossem lançados em um período de cinco anos, e que o bairro estivesse totalmente ocupado em um período máximo de 25 anos. (GINCO, 19 de março de 2019, p. 28) A meta é que pelo menos 47 mil pessoas estejam morando no bairro planejado ao fim dos 25 anos.

O estoque de terras apresentado pela empresa, demonstra como a prática do banco de terras tem servido estrategicamente ao capital, prática onde, segundo Silva (2016, p. 172):

As incorporadoras passaram a adquirir grandes extensões de terra, terrenos já urbanizados ou em áreas ainda não parceladas, glebas, muitas vezes localizadas fora do perímetro urbano, ou seja, terras rurais, estoques de terras. Ao constituírem 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.

Os bancos de terras, segundo Melazzo (2013b), permitem aos seus detentores terrenos aptos a receberem seus empreendimentos, bem como possuem a função de servir, estrategicamente, à capitalização, pois a propriedade exerce importante função na obtenção de crédito, uma vez que é utilizada como um indicativo de solidez dos empreendedores. Outra característica é que os bancos de terra 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).

No caso de Cuiabá a região Oeste tem sido alvo de diversos investimentos e lançamentos por parte do setor imobiliário. O mais recente, ocorrido em 13/05/2021, trata-se do Bairro Planejado Vinhedos, a primeira investida da Abitte Urbanismo, empresa ligada ao grupo Asperbras, que iniciou suas atividades com uma empresa de implementos agrícolas em 1966, e atualmente atua em vários segmentos, sendo os principais o Agronegócio, o mercado imobiliário com a construção e incorporação, o setor de geração de energia e na mineração (ASPERBRAS 2021).

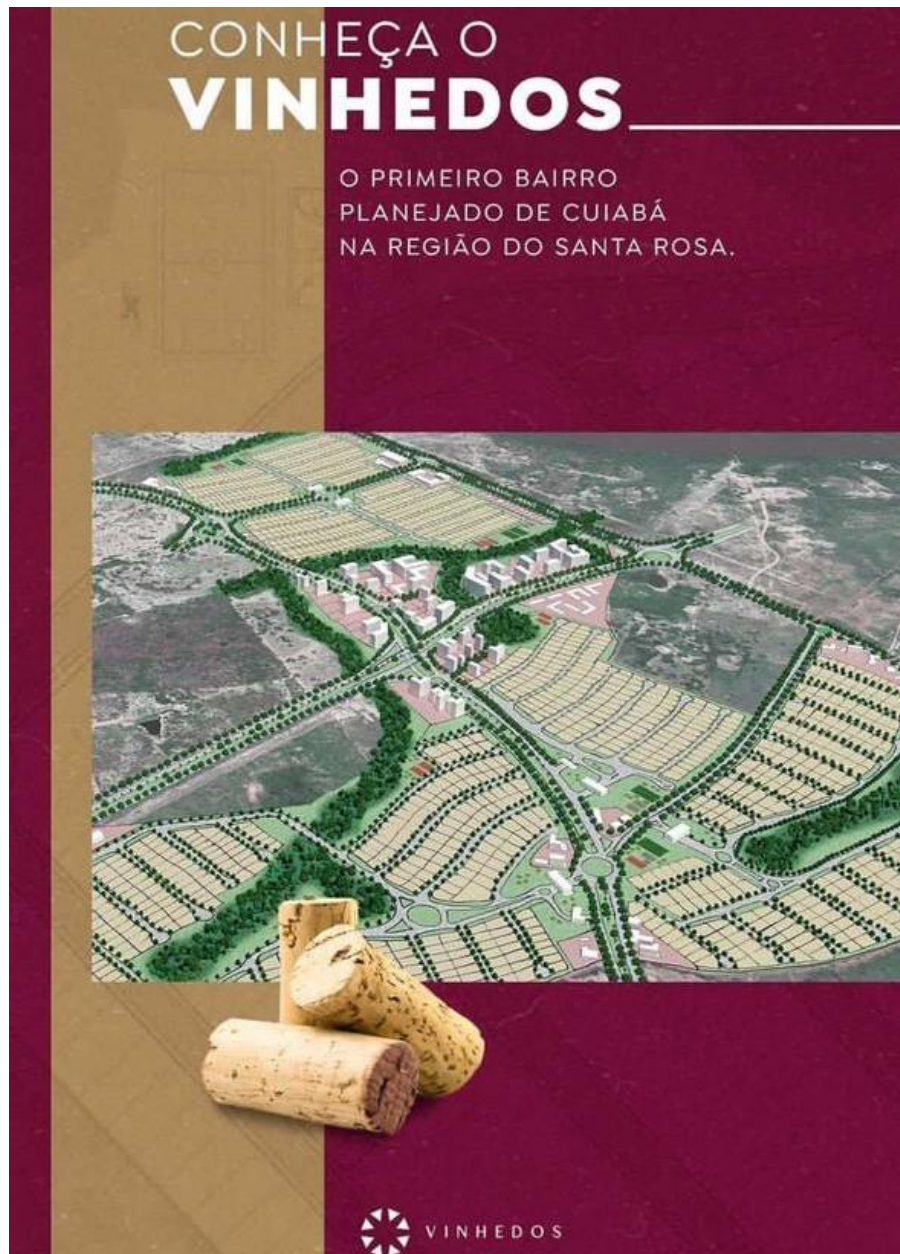
O grupo sediado em São Paulo se juntou ao Grupo Amper, fundado em Cuiabá e que iniciou sua atuação no campo da geração de energia, através da construção de equipamentos e insumos para linhas de transmissão. Hoje atua na geração de energia também através da construção de Pequenas Centrais Hidrelétricas (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 m<sup>2</sup> de área verde que serão preservados, além de vários itens de sustentabilidade. “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”, afirma Francisco Colnaghi Neto, presidente da Abitte Urbanismo em entrevista (GUERRA 2021).

O *masterplan* divulgado junto ao lançamento do Bairro Planejado Vinhedos, mostra

que o bairro contará com pelo menos quatro grandes áreas residenciais compostas por condomínios fechados verticais e horizontais. O bairro também será contemplado por áreas comerciais que, conforme o material de divulgação, vão abrigar diversas empresas de inúmeros seguimentos (VINHEDOS 2021), como mostrado na figura 03.

Figura 03: Croqui sobre imagem de satélite demonstrando o *Masterplan* do Bairro Planejado Vinhedos.



Fonte: *Folder* de Divulgação do Lançamento, adaptado pela Autora em 09/2021.

Visualiza-se assim em Cuiabá, devido ao processo de metropolização e ao novo boom de commodities uma particularidade importante da região centro-oeste e do Estado de Mato

Grosso do restante do país. O urbano como extensão da acumulação de capital do setor do agronegócio passa a ser uma possibilidade importante. E Cuiabá, devido a sua importância na dinâmica regional, emerge como grande potencial de investimentos imobiliários, seja pela compra de imóveis destinados as classes mais abastadas, ou mesmo pela financeirização do setor imobiliário.

O atual boom do setor imobiliário em Cuiabá é diferente do anterior, ocorrido durante os anos de 2011 a 2014, devido aos fortes investimentos públicos visando uma reforma urbana para a Copa do Mundo Fifa de Futebol do ano de 2014. No ciclo atual, os investimentos públicos estão ocorrendo de maneira mais tímida, e o setor privado tem encabeçado os investimentos. Observando os lançamentos recentes, fica claro que a produção imobiliária desse novo ciclo será ainda mais marcada por uma elitização, reforçando os processos de diferenciação espacial, ocorridos no ciclo anterior.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Nesta pesquisa procurou-se apontar como o Estado, o setor imobiliário, o agronegócio e capital financeiro estão transformando o espaço urbano das cidades de Cuiabá e Várzea Grande. Entende-se que o processo ainda não está terminado, pois vários empreendimentos estão em andamentos e ainda tantos outros podem ser lançados devido a 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 na cidade de Cuiabá só serão observados ao longo dos anos.

A valorização nos preços das *commodities*, em especial a soja causa um ciclo de superacumulação de capital no agronegócio, capital este que passa a ser reinvestido no agronegócio ou investido em outros setores, seja por meio da compra de ações de empresas de outros setores, pelos investimentos em terras em áreas que podem se valorizar futuramente na cidade ou mesmo no investimento de bens de luxo, como os terrenos em condomínios de alto padrão na cidade.

Constatou-se que a atuação do poder público em conjunto com o capital financeiro, cria espaços urbanos cada vez mais segregados. O fracionamento de lotes impulsiona o crescimento do perímetro urbano e o espraiamento da cidade, lotes estes em geral destinados

a camadas mais altas da sociedade – que são construídos a partir da repartição de uma gleba de terras distantes das áreas centrais em lotes de condomínios fechados, que deslocam o perímetro urbano da cidade e a separação entre modos de vida, classe e raça.

Tal lógica vem sendo reproduzida em Cuiabá e Várzea Grande, com os condomínios horizontas localizados nas franjas da cidade. Nesse meio tempo, a valorização imobiliária da região oeste de Cuiabá continua ocorrendo, com cada vez mais empreendimentos de luxo sendo lançados nessa região da cidade, e com o processo de expansão dos negócios do setor imobiliário visando também a cidade vizinha – Várzea Grande – na porção de terras localizada na região do Chapéu do Sol. Compreende-se que o processo de valorização imobiliária bem como a expansão da financeirização estão atrelados ao processo de metropolização de Cuiabá e que o atual ciclo de valorização imobiliária ainda terá importantes impactos nas duas regiões: a oeste de Cuiabá e a região norte em Várzea Grande.

## REFERÊNCIAS

AALBERS, M. B. (2015). The potential for financialization. **Dialogues in Human Geography**, v. 5, n. 2, pp. 214-219.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. (Brasil) 2 - **Índice de Commodities – Brasil (Ic-BR)**. Brasília, 01 out. 2021 Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/indicadoresselecionados> Acesso em: 15 out. 2021.

BARRUCHO, L. Dólar: por que a moeda americana não cai no Brasil na contramão do mundo. **BBC Brasil** 25 fev. 2021. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-56114104> Acesso em: 15 jul. 2021.

BLACK, C. **O Boom de preços de Commodities e a economia brasileira nos anos 2000**. Dissertação (Mestrado) Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade de Ciências Econômicas, Programa de Pós-Graduação em Economia, Porto Alegre, 2015.

BOM FUTURO. **Grupo Bom Futuro Áreas de Atuação**. Disponível em: <https://www.bomfuturo.com.br/pt-br> Consulta em: 15/07/2021.

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.

COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO. (Brasil) **Série histórica das safras: Grãos – Por unidades da Federação**. Brasília, 10 ago. 2021. Disponível em:

<https://www.conab.gov.br/info-agro/safras/serie-historica-das-safras> Acesso em: 10 ago. 2021.

COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO. (Brasil) **Série histórica das safras: Soja**. Brasília 10 ago. 2021. Disponível em: <https://www.conab.gov.br/info-agro/safras/serie-historica-das-safras> Acesso em: 10 ago. 2021.

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 de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Geografia, Cuiabá: UFMT, 2019. 352p.

FRAPORTI, F. G. A.; ROMANCINI, S. R. Delimitação de distritos e áreas urbanas no planejamento da expansão urbana em Cuiabá (MT). **Revista Terra Livre**, São Paulo, ano 35, vol. 1, n. 54, p. 280-320, set. 2020.

FRAPORTI, F. G. A. **O espaço periurbano em Cuiabá (MT)**: contribuição para o planejamento e ordenamento territorial. 1. ed. Cuiabá: EdUFMT digital, 2021.

GAVRAS, D. Efeitos do novo ciclo de commodities não se afastam do campo. **Folha de São Paulo**, São Paulo, Ano 101, n 33.688 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**. In: Revista Gincó N° 19. Março de 2019. Disponível em: [https://issuu.com/gincourbanismocuiaba/docs/revista\\_2019\\_-\\_versao\\_digital\\_-\\_gin](https://issuu.com/gincourbanismocuiaba/docs/revista_2019_-_versao_digital_-_gin) Acesso em: 08 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: 08/08/2021

GRUPO ASPERBRAS. **O grupo: Nossa História e Nossos Negócios**. Disponível em: <https://www.asperbras.com/o-grupo/> Acesso em: 28/10/2021

GRUPO AMPER. **Conheça nossos negócios**. Disponível em: <https://grupoamper.com.br/> Acesso em: 28/10/2021



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.

KAYSER, Bernard. L' espace non-metropolisé du territoire français. **Revue Géographique des Pyrénées et du SudOuest**, n. 4, p. 371-378, 1969.

KLINK, J.; SOUZA, M. B. de. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. **Cadernos MetrÓpole**, São Paulo, v. 19, n. 39, p. 379-406, 2017. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/wnqNTmk8zCWNXp5x3pFRyYp/abstract/?lang=pt>. Consulta em 02/08/2021.

LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008. Capítulo VIII – A Ilusão Urbanística – p. 137-148

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, p. 41-53, 2008.

LENCIONI, S. Reestruturação imobiliária: Uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. **EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales**, v. 40, 2014.

LENCIONI, S. Metropolização. **Revista GEOgraphia**, V. 22, Nº 48, Niterói, RJ. Universidade Federal Fluminense, 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**. 1ª ed. - São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MARTINS, F. Mercado imobiliário reage em Cuiabá com lançamentos de alto padrão. **O Livre**, Cuiabá, 07 jul. 2021 Disponível em: <https://olivre.com.br/mercado-imobiliario-reage-em-cuiaba-com-lancamentos-de-alto-padrao> Acesso em: 07 jul. 2021.

MELAZZO, E.S. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, v. 12, número especial (2), p. 29-40, set. 2013a. 223

MELAZZO, E.S. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000. In: EGAL – ENCONTRO DOS GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA, 2013, Lima, Peru. **Anais...** Lima, 2013b.

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

MORAES, K. Vendas de imóveis sobem 48% e setor imobiliário registra melhor índice dos últimos 5 anos em Cuiabá. **G1 MT**, 06 mai. 2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/mt/mato-grosso/noticia/2021/05/06/vendas-de-imoveis-sobem-48percent-e-setor-imobiliario-registra-melhor-indice-dos-ultimos-5-anos-em-cuiaba.ghtml> Acesso em: 10 ago. 2021.

NASCIMENTO, A. P. P. **Dimensão do PIB do agronegócio na economia de Mato Grosso**. 2015. 51 f. Dissertação (Mestrado em Agronegócios e Desenvolvimento Regional) - Universidade Federal de Mato Grosso, Faculdade de Economia, Cuiabá, 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, 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](http://www.anpad.org.br/diversos/down_zips/45/FIN1941.pdf) Consulta em 29/10/2021.

ROBIRA, R. T. Áreas Metropolitanas. Espaços Colonizados. In: CARLOS, A. F.A; CARREIRAS, C. **Urbanização e Mundialização: estudos sobre a Metrópole**. 2ª ed. São Paulo: Contexto, 2017, p. 9-20.

SALATI, P. Agropecuária foi o único setor que cresceu no PIB de 2020. **G1 Agro**, 03 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.

SEABRA, O. C. L. Metropolização: A reprodução do urbano na crise da sociedade do trabalho. In: **Revista Cidades** V 06, n. 10, Grupo de Estudos Urbanos, Presidente Prudente – SP, 2009, p. 415-433.

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> Consulta em: 17/07/2021.

SILVA, V. da. **A dinâmica da incorporação imobiliária na produção espacial de Cuiabá - MT.** Campinas, 2016. Tese (Doutorado em Geografia), Universidade Estadual de Campinas. 235p.

SILVA, R. B. da. **Produção de centros e centralidades urbanas na conurbação Cuiabá - Várzea Grande - MT.** Tese de Doutorado. Programa de Pós-Graduação em Geografia, Brasília: UNB, 2019. 300p.

SIQUEIRA, F. M. B. **Megaeventos esportivos, capital financeiro e espaços urbanos: uma análise sobre impactos da Copa do Mundo 2014 em Cuiabá/MT.** 2019. 290 f. Tese (Doutorado em Estudos de Cultura Contemporânea) - Universidade Federal de Mato Grosso, Faculdade de Comunicação e Artes, Cuiabá, 2019.

SHIMBO, L. Z. A forma de produção da habitação social de mercado no Brasil. In: **Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise.** CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A.; JAENISCH, S. T. -- 1. ed. -- Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2017, p. 306-329.

SOUZA, J. R. C. **O contexto sóciopolítico da implantação do modal (VLT) na região metropolitana do Vale do Rio Cuiabá: impactos sobre a mobilidade/acessibilidade urbana.** 2018. 85 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Mato Grosso, Instituto de Ciências Humanas e Sociais, Cuiabá, 2018.

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** Ano 22, São Paulo, 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> Consulta em 27/09/2021.

VINHEDOS. **Vinhedos:** o 1º bairro planejado da região do santa rosa em Cuiabá com mais de 10 milhões de m². Disponível em: <https://vinhedoscuiaba.com.br/> Consulta em: 25/10/2021.