

# INCORPORAÇÃO E EXPLORAÇÃO: CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E VERTICAIS COMO FORMA DE SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL URBANA EM RONDONÓPOLIS - MT

*Incorporation and exploration: condominiums horizontals and verticals as a means of social segregation urban space in Rondonópolis - MT*

**Silvio Moisés Negri**

**Universidade Federal do Mato Grosso**

Departamento de Geografia - Rodovia Rondonópolis-Guiratinga Km 06  
78735-901 - Rondonópolis, MT – Brasil  
silvionegri@hotmail.com.

## RESUMO

A presente pesquisa tem por objetivo analisar mais profundamente o papel desempenhado pela incorporação na produção dos condomínios fechados verticais e horizontais da cidade de Rondonópolis - MT, sobretudo a partir de 1990, via três referenciais, a saber: referencial teórico-metodológico (neste caso, as categorias analíticas — o Estado/Governo, Capital), referencial empírico e o referencial técnico. Como a maioria das cidades médias, Rondonópolis caracteriza-se por apresentar um acelerado crescimento urbano de seu espaço e de sua população, surgindo inúmeras contradições sociais e espaciais. As contradições que se apresentam no espaço urbano de Rondonópolis são grandes, como a segregação socioespacial, resultado de um processo de crescimento acelerado da cidade vinculado aos vários períodos econômicos pelo qual passou o município, através principalmente da expansão da fronteira agrícola a partir da década de 1970, baseado na pecuária extensiva e na monocultura da soja. Em Rondonópolis, apesar de não existir nenhum espaço totalmente homogeneizado socialmente, encontram-se vários espaços que estão em processo de separação das classes sociais e que num futuro bastante próximo, se nenhuma política pública for adotada, vão se tornar espaços totalmente diferenciados socialmente e espacialmente entre si.

**Palavras-Chave:** Segregação Socioespacial. Incorporação Imobiliária. Condomínios Fechados, Rondonópolis – MT.

## ABSTRACT

This article aims to further examine the role played by the incorporation in the production of condominiums closed vertical and horizontal of the city of Rondonópolis - MT, especially since 1990, via three references, namely referential theoretical and methodological (in this case, the analytical categories - the State / Government, Capital), empirical and technical reference benchmark. Like most of the cities medium, Rondonópolis is characterized by presenting an accelerated growth of its urban area and its population, many emerging social and space contradictions. The contradictions that come in the urban space of Rondonópolis are large, such as socio-spatial segregation, the result of a process of accelerated growth of the city linked to several economic periods through which passed the council, mainly through the expansion of the agricultural frontier from the 1970, based on extensive livestock and the monoculture of soybeans. In Rondonópolis, although there is no space totally socially homogenized, there are several areas that are in the process of separation of social classes and that in a very near future, if no public policy is adopted, will become fully differentiated spaces socially and spatially among themselves.

**Keywords:** Segregation Socio-Space. Merger property. Condominium. Rondonópolis - MT.

## 1. INTRODUÇÃO

Os trabalhos relacionados à segregação socioespacial na América Latina e Brasil têm se desenvolvido de uma forma vigorosa nos

últimos anos, porém, de forma geral, tais estudos tem se dedicado a analisar as regiões metropolitanas em detrimento da importância que esse fenômeno também alcança nas cidades médias.

Desta forma, buscou-se com esse artigo, além de estar estudando a realidade social e espacial da cidade de Rondonópolis - MT, contribuir, pelo menos em nível regional, para que se preencham minimamente algumas dessas lacunas.

Por isso, o presente trabalho teve por objetivo analisar mais profundamente o papel desempenhado pela incorporação na produção dos condomínios fechados verticais e horizontais da cidade de Rondonópolis - MT, sobretudo a partir de 1990, via três referenciais, a saber: referencial teórico-metodológico (neste caso, as categorias analíticas — o Estado/Governo, Capital), referencial empírico e o referencial técnico.

Rondonópolis possui uma área de 4.298,20 Km<sup>2</sup> e uma população segundo o IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – (2007) de 172.783 habitantes, o que representa uma densidade demográfica de 40,12 hab/km<sup>2</sup>. Há 212 km da capital, Cuiabá, situada entre as BRs 364 e 163, que cortam o Brasil de norte a sul, a cidade serve de entroncamento para a região Centro-Oeste, Sul e também Norte.

No período compreendido entre 1991 e 2000, a população de Rondonópolis teve uma taxa média de crescimento anual de 2,32%. A taxa de urbanização cresceu 3,59%, passando de 90,83% em 1991 para 94,42% em 2000. Em 2007, a população do município representava 6,00% da população do Estado, e 0,09% da população do País.

Como a maioria das cidades médias, caracteriza-se por apresentar um acelerado crescimento urbano de seu espaço e de sua população, surgindo inúmeras contradições sociais e espaciais.

As contradições que se apresentam no espaço urbano de Rondonópolis são grandes, como a segregação socioespacial, resultado de um processo de crescimento acelerado da cidade vinculado aos vários períodos econômicos pelos quais passou o município, através, principalmente, da expansão da fronteira agrícola a partir da década de 1970, baseada na pecuária extensiva e na monocultura da soja.

A partir disto, acredita-se que vários destes significantes foram resgatados nos dados referentes ao estudo da cidade de Rondonópolis - MT.

## **2. A SEGREGAÇÃO SOCIO-ESPACIAL EM RONDONÓPOLIS – MT**

Em Rondonópolis, no período compreendido entre 1991 a 2000, foram instalados 42 (quarenta e dois) loteamentos, sendo que nem todos estão legalizados junto a Prefeitura Municipal até os dias atuais. Desse total há uma maior participação do Estado em relação aos anos anteriores, ficando responsável pela implantação de aproximadamente 33% desses empreendimentos. Muitos desses loteamentos viabilizados pelo Estado são constituídos de conjuntos habitacionais, na periferia da cidade. O restante a cargo da iniciativa privada, dividido entre os mais diversos proprietários fundiários e promotores imobiliários.

Há de se destacar que neste período foi aprovado um novo Plano Diretor (1994) para a cidade, que tentava buscar o necessário equilíbrio entre a produção do espaço urbano feito de forma racional e os interesses do mercado imobiliário. Este plano, por sua vez, foi substituído, em 2006, pela Lei Complementar nº 043 de 28 de Dezembro de 2006, que institui o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Rondonópolis.

Num período de doze anos, Rondonópolis substitui e renova o antigo Plano Diretor que já estava ultrapassado há muito tempo, desde a aprovação do Estatuto das Cidades em 2001. Apesar de ter passado por alguns planos anteriores, a cidade continua sofrendo com as intervenções da especulação imobiliária atrelada às políticas do poder público.

Rondonópolis, neste período, destaca-se pela consolidação da “modernização da agricultura” e expansão das agroindústrias, tornando-se um importante foco de atração de multinacionais do setor. A economia do município fica mais voltada para o mercado externo que para o interno.

As concentrações industriais, aliadas ao progresso do agronegócio (adaptação de *agribusiness*), fortalecem o setor terciário, principalmente a parte voltada para a agricultura.

Todo esse processo favorece o crescimento vertical da cidade, inicialmente no centro, mas que também atuou na configuração de novos espaços urbanos em bairros residenciais, concentrando-se nos bairros nobres.

É importante, ainda, destacar que neste período há uma aceleração do ritmo de urbanização da cidade, como enfatiza Nardes (1997), em seu trabalho intitulado *Rondonópolis/ MT: sua espacialidade reconstruída*, onde a autora faz uma análise sobre o crescimento espacial da cidade de Rondonópolis e destaca seis periodizações, desde o início de seu povoamento até meados da década de 1990. São eles:

- Início do povoamento até a década de 1950,
- 1950 a 1960 – consolidação de Rondonópolis enquanto município emancipado e surgimento dos primeiros prédios;
- 1961 a 1970 – caracterizado por um intenso movimento migratório, implantação de infra-estrutura e início do desenvolvimento econômico;
- 1971 a 1980 – consolidação da sua função financeira, comercial e industrial, além da aceleração do processo de urbanização com a implantação de diversos loteamentos;
- 1981 a 1990 – aceleração do crescimento horizontal, através da periferização e da construção de conjuntos habitacionais, como também, no processo de verticalização;
- 1991 a 1996 – modernização de espaços urbanos através da verticalização e aprofundamento dos contrastes sociais através das profundas deficiências de moradia para classe de menor renda em relação à boa qualidade de infra-estrutura dos bairros nobres. Neste contexto, seguindo esta linha de periodizações realizadas pela autora,

sugerimos acrescentar mais uma para fins de atualização:

- 1997 a 2008 – Modernização das empresas urbanas, aceleração do processo de verticalização, principalmente nos bairros nobres, surgimento dos condomínios horizontais, aumento da desigualdade social e concentração de renda, refletindo numa maior segregação socioespacial. Aumento do perímetro urbano e da industrialização, adoção de um novo Plano Diretor.

Rondonópolis desenvolveu-se e urbanizou em pouco tempo e a habitação é sempre um problema. Ao mesmo tempo em que a cidade foi crescendo, aumentava-se os problemas de déficit habitacional. Foi neste momento que a exploração da terra urbana passou a fazer parte da vida da cidade, agravando ainda mais a questão da moradia.

A terra urbana ficou concentrada nas mãos de poucos proprietários fundiários e corretores imobiliários que esperavam melhores preços para fazer negócios. Assim, limitou-se ainda mais o acesso da população pobre em conseguir um lote para construir sua casa.

O intenso crescimento registrado na cidade, que chegou a atingir 10% ao ano e, muitas vezes, não contou com planos adequados de planejamento, provocou grandes problemas de urbanização. A cidade possui, hoje, grandes vazios urbanos, um número elevado de loteamentos – 241 -, que na maioria dos casos, são bastante pequenos, além de alguns que não são, nem mesmo, definidos por ruas.

A elevada quantidade de terrenos baldios é uma das causas que contribuíram para o aumento da especulação imobiliária como demonstra a Figura 1. Rondonópolis tem, atualmente, 84.950 lotes, dos quais, 44.580 estão construídos e o restante, 40.370, ainda estão vazios, o que representa 47,5% do total. Além disso, somente na região central da cidade são cerca de mil terrenos baldios (P. M. R., 2007).



**Figura 1:** Vistas Parciais das Regiões Leste e Oeste de Rondonópolis – 2006

**Fonte:** PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDONÓPOLIS, (2006).

Se levarmos em conta que hoje Rondonópolis possui 172.783 habitantes (IBGE, 2007), e também muitos edifícios verticais, a cidade abrigaria tranquilamente no mínimo 500.000 (quinhentos mil) habitantes, sem a necessidade de verticalização ou expansão do perímetro urbano, o que já ocorreu em 2006 com a aprovação do novo Plano Diretor.

Neste contexto, com a aprovação da ampliação do perímetro urbano de Rondonópolis através da Lei Municipal nº 4.788, de 30 de Março de 2006, que dispõe sobre alterar o § 2º do art. 1º e o art. 2º da Lei nº 4.689, de 11/11/2005 que institui o Perímetro Urbano, a área urbana expandida é quase o dobro do que existia antes. Ou seja, em números, o antigo perímetro urbano possuía 12.690,58 ha (hectares), passando agora a vigorar com 25.145,88 ha.

Portanto, se considerarmos os cálculos acima para o novo perímetro urbano, a cidade dispõe agora de espaço suficiente para abrigar mais de 1.000.000 (um milhão) de habitantes, ainda sem a necessidade de verticalização. De qualquer forma, as principais áreas atingidas pelo aumento da zona urbana para futura expansão são as regiões Norte/Nordeste ao longo da Br 364, saída para Cuiabá, e Sul, especialmente em torno da Br 163, em direção a Campo Grande (MS), locais privilegiados para o aumento das zonas industriais.

Na cidade de Rondonópolis, a população de maior poder aquisitivo (moradores considerados ricos) constrói

grandes casas, com jardins e estão servidos de toda infra-estrutura. Ao contrário, temos uma grande quantidade de população pobre vivendo em pequenos barracos nas favelas, em um ambiente totalmente degradado (Figura 2).

Entre os anos de 2001 e junho de 2008, surgiram na cidade mais 36 novos loteamentos, sendo que alguns são fechados, o que demonstra um novo padrão de urbanização e aprofundamento da segregação socioespacial urbana em Rondonópolis, além dos novos prédios verticais residenciais que estão sendo construídos, principalmente na Vila Aurora, um dos principais bairros da classe dominante (Tabela 1 e Figura 3).

Desta forma, Rondonópolis se desenvolve, de um lado a população de baixa renda sobrevive sob as mais caóticas condições de moradia e localização espacial, de outro, a classe dominante que tem a capacidade econômica e política de escolher as melhores áreas para sua habitação e por isso, segrega e se auto-segrega no espaço urbano.

### **3. SEGREGAÇÃO E AUTO-SEGREGAÇÃO: A PRODUÇÃO DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS E VERTICAIS EM RONDONÓPOLIS**

Nas últimas décadas tem sido dada muita importância nos estudos urbanos aos fenômenos da verticalização das cidades médias e grandes, sobretudo, em sua área central. Destacam-se também os estudos sobre

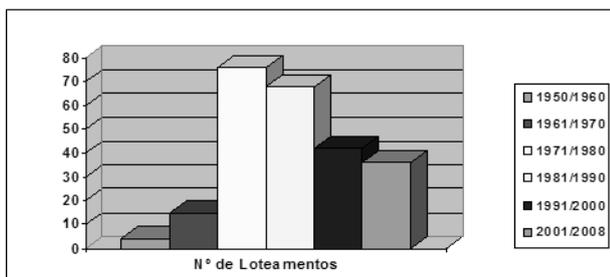


**Figura 2:** Área de Ocupação no Município de Rondonópolis – MT / 2007  
**Fotos:** NEGRI, (2007).

**Tabela 1 – Número de Loteamentos Implantados em Rondonópolis – 1950 a 2008**

Período	Nº de Loteamentos	%
1950/1960	04	1,66
1961/1970	15	6,23
1971/1980	76	31,54
1981/1990	68	28,22
1991/2000	42	17,42
2001/2008	36	14,93
<b>TOTAL</b>	<b>241</b>	<b>100</b>

**Fonte:** NARDES (1997); Atualizado por NEGRI (2008).



**Figura 3:** Número de Loteamentos Implantados em Rondonópolis – 1950 a 2008

**Fonte:** NARDES, (1997); Atualizado por NEGRI, (2008).

a criação de condomínios horizontais, na sua maior parte localizados nas periferias urbanas.

Neste contexto, dentro do objetivo proposto por este artigo, analisar-se-á a constituição de condomínios horizontais e verticais destinados à classe de renda mais alta na cidade de Rondonópolis – MT, como formas de produção e controle do espaço urbano, tendo em vista que os padrões dessas construções são muito mais restritivas do ponto de vista do acesso público do que os

demais – se comparados, por exemplo, com os condomínios verticais destinados a classe de menor renda, através de programas governamentais.

Os condomínios horizontais e verticais constituem num verdadeiro “eldorado” para a especulação imobiliária, possuindo uma alta rentabilidade. A maioria destes projetos é levado a cabo por grupos imobiliários privados que os distribuem pelo espaço urbano, diversificando seus negócios em várias partes da cidade, destinados a atender diversos grupos sócio-econômicos.

Estes empreendimentos privatizam o espaço público quando impedem o livre acesso público ao seu interior. Assim mesmo contam com o apoio do Estado na viabilização da infra-estrutura básica para sua implantação. Ao mesmo tempo em que promovem a desestabilização do parcelamento do solo urbano, criam no seu interior um completo e rigoroso processo de regulação.

Os condomínios possuem muros altos, segurança própria, alarmes, controle de entrada e saída, são autênticos fortes neofeudais na época contemporânea. O que resulta um relacionamento estreito com o mundo exterior. Cria-se então, quase que uma cidade autônoma inserida em outra.

Para os membros da classe dominante, a proximidade de um território popular representa um perigo constante de violência, revoltas, doenças e tráfico de drogas. Por isso, essa população deve ser controlada, através principalmente, da criação de loteamentos habitacionais populares próprios para essa classe proletária (NEGRI, 2001).

Em nível local, esse processo de descentralização vem acontecendo não somente em relação ao setor de comércio e de serviços, mas também, através da construção de edifícios residenciais verticais de grande porte, principalmente no Bairro Vila Aurora, local de moradia predominantemente de classe alta, que por sua vez fica próximo ao Rondon Plaza Shopping.

Vários empreendimentos têm surgido nas proximidades do *shopping center*, destinados a um público mais seletivo. Em Rondonópolis esse *shopping* (único da cidade), localizado estrategicamente próximo aos bairros das classes média e alta, constitui-se numa outra forma de condomínio fechado, de

cunho comercial e de serviços, que ao mesmo tempo em que atrai outras formas de comércio para a região, atrai também mais moradores de renda superior, através de empreendimentos horizontais e verticais. Nesta área, em função do valor do solo ser mais alto, os promotores imobiliários encontraram a saída da verticalização para aumentar seus ganhos. Entretanto, também fica bastante próximo do maior condomínio horizontal da cidade - Village do Cerrado - estrategicamente ligados pela Avenida Júlio José de Campos, não distando mais do que três minutos de automóvel.

Por outro lado, percebe-se claramente a atração pela classe de renda alta do setor de comércio e de serviços mais sofisticados para essa área da cidade, localizada no quadrante leste, através das ruas Barão do Rio Branco e Dom Pedro II, que atravessam todo o principal centro comercial, ligando-o ao Bairro Vila Aurora, chegando até a Av. Lions Internacional, principal avenida desta área da cidade, onde se situa o Rondon Plaza Shopping. Neste setor da cidade a partir do ano 2.000, foram instalados o *shopping center*, bancos, bares e lanchonetes, lojas especializadas, atraídos por este novo foco de desenvolvimento implementado pelo mercado imobiliário (Figura 4).



**Figura 4:** Vistas parciais do Rondon Plaza Shopping e verticalização – 2007

**Fonte:** Rondon Plaza Shopping (2007). **Foto:** NEGRI, (2007).

A esta tendência de mudança do tipo de uso do solo, que implica, em geral, o deslocamento das habitações de melhor nível para mais longe dos centros de serviços, se soma outra: a da obsolescência “moral” das construções. [...] Convém notar ainda que a obsolescência “moral” não se limita às habitações atingindo também empresas, sobretudo as que prestam serviços à camada mais rica. Escolas, clínicas médicas e dentárias, salões de beleza, butiques, cinemas, etc., abandonam suas localizações e edificações obsoletas, com o fito de oferecer instalações atraentes em locais preferenciais, tais como antigos bairros residenciais ou *shopping centers*, à sua exigente freguesia (SINGER, 1982, p. 30-31).

Nesse sentido, Villaça (1997), diz que as elites não só dotam suas áreas com a melhor infra-estrutura e de serviços públicos e privados, mas também manipulam o espaço urbano no sentido de diminuir os custos e tempos de deslocamento, principalmente ao transferir para sua área todos os principais setores de comando da condução política e econômica da sociedade. Um exemplo é o próprio Paço Municipal que se localiza na Vila Aurora

### **3.1. Condomínios residenciais verticais em Rondonópolis - MT**

Já em nível vertical, os prédios têm se constituído, nos últimos anos, no Brasil numa forma de especulação imobiliária através do seu uso comercial, residencial e misto. Ferreira (1987) refere-se ao processo de verticalização como sendo um processo de multiplicação do solo urbano. Souza (1989), o considera como um processo de articulação várias formas de capital, o imobiliário, o fundiário e o financeiro.

Campos Filho (1989, p. 45) diz que “a concentração de renda em poucas parcelas da população provocou uma concentração espacial, em algumas partes da cidade [...]. Conjuntamente a concentração da renda, e dela decorrente, ocorreu à verticalização excessiva das cidades”.

Em Rondonópolis, esse processo vem ocorrendo desde meados dos anos 1980, o início da verticalização propriamente dita teve sua gênese a partir de duas leis municipais

criadas na década de 1970, que a facilitaram muito, mesmo com a existência de imensos vazios urbanos da ainda incipiente expansão horizontal, aliada à “modernização da agricultura” (iniciada em torno da década de 1970) e à implantação das agroindústrias (a partir de 1985) (Quadro 1).

A Lei nº 297, de 18 de Abril de 1973, concedeu isenção predial pelo prazo de dez anos, aos proprietários que em dois anos construam edifícios na cidade, de no mínimo seis andares e a Lei nº 504 de 15 de Dezembro de 1976 concede isenção predial, pelo prazo de cinco anos, aos proprietários que construam edifícios na cidade, de no mínimo cinco andares.

Neste contexto, Rondonópolis começa a experimentar um grande crescimento vertical, principalmente no centro da cidade e, posteriormente, nos bairros residenciais, principalmente na Vila Aurora. É neste bairro que se constroem os prédios residenciais mais sofisticados para atender uma exigente classe alta que deseja segurança, morar em boa localização de fácil acesso ao centro da cidade e, também, *status* social.

Em frente ao Rondon Plaza Shopping, como já demonstrado anteriormente, foram construídos até 2008, três grandes condomínios verticais, Edifício Solar do Cerrado, Edifício Residencial Rondon, Edifício Residencial Taiamã e um em fase inicial de construção, o Residencial Aurora Boreal. Sendo que o primeiro pertence à Construtora MTM e Incorporadora São Benedito, e os três últimos a Construtora Sallas Ltda. A mesma Construtora MTM e Incorporadora São Benedito ainda é proprietária de mais dois edifícios de alto padrão no Bairro Vila Aurora, o Edifício Portal da Aurora e o Edifício Riviera do Sul já finalizados e o Edifício Portal do Sul em fase inicial de construção, enquanto que a Sallas é proprietária ainda do Edifício Casablanca, Joana D’arc, San Marco e Sagrada Família.

Como já constatado a Construtora Sallas expandiu suas atividades em Rondonópolis a partir da década 1990, apesar de ter iniciado suas atividades no início da década de 1980, enquanto que a Construtora

MTM (fundada em 1993) atua na cidade desde 2003. Estas empresas se tornaram até o momento os principais agentes de especulação do solo urbano no que refere a condomínios verticais em Rondonópolis, com áreas construídas de 49.140,08 m<sup>2</sup> (quarenta e nove mil cento e quarenta metros e oito centímetros quadrados) e 63.790,18 m<sup>2</sup> (sessenta e três mil setecentos e noventa metros e dezoito centímetros quadrados) respectivamente, no que tange a residenciais a partir de seis andares atendendo as necessidades e solicitações da classe de maior renda.

A MTM Construções e Incorporadora São Benedito pertencem ao mesmo grupo empresarial, com sede na cidade de Cuiabá,

enquanto que a Construtora e Imobiliária Sallas têm sua sede na cidade de Rondonópolis e é proprietária ainda de vários edifícios de três e quatro andares. Portanto, verifica-se que ambas atuam em todos os setores da promoção imobiliária, na construção, incorporação e propaganda, além das vendas.

Observa-se, então, que num prazo de apenas cinco anos, estas duas empresas foram responsáveis pela construção de sete condomínios residenciais verticais de alto padrão e no mesmo bairro. Estes dados revelam uma tendência na valorização do espaço urbano muito importante para ser debatida nas pesquisas geográficas.

**Quadro 1 – Principais Edifícios Comerciais, Residenciais e Mistos a partir de Seis Pavimentos – 2008**

Localização	Aprovação/ Licenciamento Período	Nome do Edifício	Construtora/ Incorporadora	Nº de Pavimentos
<b>Centro</b>				
	1976	Thaany	Particular	07
	1984	Pirâmide	-	12
	1984	Vitória Régia	Maré	11
	1985	Mikerinos	Metron	13
	1986	Porto Seguro	Porto Seguro	16
	1986	Novotel	Particular	06
	1987	Acir	Simão - GO	12
	1987	Verona	-	12
	1995	Turim Residence	Camilotti	13
	2007	Rios Hotel	Rondistur	12
<b>Vila Aurora</b>				
	1987	Monte Carlo	-	08
	1987	Samambaia	Maré	14
	1994	Sagrada Família	Sallas	07
	1996	Res. San Marco	Sallas	09
	1997	Ed. Santa Marta	Particular	09
	1998	Res. Joana D'arc	Sallas	12
	2000	Ed. Casablanca	Sallas	12
	2003	Res. Taiamã	Sallas	14
	2004	Ed. Riviera do Sul	MTM	15
	2004	Ed. Portal D' Aurora	MTM	15
	2004	Res. Rondon	Sallas	17
	2005	Ed. Solar do Cerrado	MTM	21
	2008	Res. Aurora Boreal	Sallas	10
	2008	Ed. Portal do Sul	MTM	18
<b>Sagrada Família</b>				
	2006	Ed. Monalisa	Engesul	07
	2007	Ed. Iluminatto	Engetrack	10
	2008	Ed. Da Vinci	Engesul	13

Fonte: NARDES, (1997); Atualizado por NEGRI, (2008).

Neste sentido, a presente pesquisa pretende contribuir com a decomposição dos principais agentes produtores do espaço urbano de Rondonópolis, destacando suas estratégias e suas contradições sócio-espaciais.

Neste contexto, merece destaque ainda a Construtora Engesul, com sede na cidade de Rondonópolis, que construiu também próximo ao *shopping*, o Edifício Residencial Monalisa (sete andares), que conta inclusive com apartamento duplex e o Edifício Da Vinci, em fase inicial de construção, que terá treze andares, sendo dois apartamentos por andar, ambos localizados no Parque Residencial Sagrada Família.

### **3.2. Condomínios residenciais horizontais em Rondonópolis – MT**

No caso dos condomínios horizontais, a primeira experiência desse tipo de moradia, surge em Rondonópolis na primeira metade da década de 1990, com a criação do Condomínio Residencial Casablanca, localizado no Bairro Cidade Salmen, região Oeste de Rondonópolis. Este condomínio foi resultado da compra de uma quadra do bairro pelo Sr. Antonio Aparecido Gonsales, empresário da cidade, que a adquiriu em 1987, sendo transformado em condomínio em 1994 através de parceria com dois empresários que não residem mais na cidade.

Entretanto, o empreendimento não obteve os resultados esperados pelos seus proprietários, pois, se tratava naquela oportunidade – como até os dias atuais – de uma extensa área vazia destinada a valorização fundiária, distante em relação ao centro comercial, separada do restante da área urbana, além de não possuir infra-estrutura mínima necessária para uma boa qualidade de vida, como asfalto, calçamento e segurança.

Desta forma, o condomínio que possui dezesseis terrenos de até 480 m<sup>2</sup> (quatrocentos e oitenta metros quadrados), inseridos numa área total de 10.220 m<sup>2</sup> (dez mil, duzentos e vinte metros quadrados), se encontra atualmente com apenas seis casas construídas, sem manutenção adequada, sem segurança e com a maioria de suas casas a venda.

O Condomínio Horizontal Millennium, é resultado de um desmembramento de terrenos que acabou se transformando em condomínio. Possui nove casas, sendo que cinco possuem terrenos de 303,00 m<sup>2</sup> (trezentos e três metros quadrados) e quatro terrenos com 315,62 m<sup>2</sup> (trezentos e quinze metros e sessenta e dois centímetros quadrados). Conta então com uma área total de 2.777,48 m<sup>2</sup> (dois mil setecentos e setenta e sete metros e quarenta e oito centímetros quadrados), foi aprovado em 03/09/1999.

O Residencial JL localiza-se na Vila Aurora e possui 1,6 hectares. São 20 casas construídas a partir de 2001. O detalhe importante é que as casas não foram vendidas, as mesmas foram destinadas para aluguel e por isso possuem a mesma padronização arquitetônica. Outra questão é que este lote ainda consta na Prefeitura como terreno (antiga chácara) e não como predial (a Prefeitura não possui o cadastro da obra) e, em entrevista, o proprietário disse não saber o tamanho da área construída.

Residencial Ecoville foi aprovado em 19/04/2002, resultado da incorporação e da construção da Construtora Terra Nova Ltda. Possui uma área total de 9.367,65 m<sup>2</sup> (nove mil trezentos e sessenta e sete metros e sessenta e cinco centímetros quadrados), onde estão dispostas vinte e três residências. É o único localizado na região Oeste da cidade.

Scheffer's Ville, loteamento fechado, teve sua aprovação em 25/03/04 e contém uma área de 68.025 m<sup>2</sup> (sessenta e oito mil e vinte e cinco metros quadrados), contendo 30 lotes, próximo ao Conj. Habitacional Colina Verde.

Não obstante, no início de 2008 foi lançado o Condomínio Residencial Terra Nova Rondonópolis. Trata-se de um condomínio de médio padrão, que está sendo lançado em várias cidades do Brasil pela Rodobens Negócios Imobiliários, que conta ao longo de seus dezesseis anos de existência com 1,6 milhões de metros quadrados construídos.

A estratégia de *marketing* está na construção de um grande número de unidades, nesse caso, 714 casas, compactas, com tamanhos diferenciados, que variam de 46,72 m<sup>2</sup> (quarenta e seis metros e setenta e dois

centímetros quadrados) a 66,91 m<sup>2</sup> (sessenta e seis metros e noventa e um centímetros quadrados), mas com fachadas contínuas e estilos padronizados, distribuídos numa área total de 159.518 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e nove mil quinhentos e dezoito metros quadrados).

A facilidade no pagamento em longo prazo é um dos mecanismos de atração de compradores, haja vista, que se pode dividir o pagamento em até 360 (trezentos e sessenta) meses, sem comprovação de renda, com baixo investimento inicial. Porém, uma casa de 66,91 m<sup>2</sup> (sessenta e seis metros e noventa e um centímetros quadrados), pode chegar ao final desse prazo a custar mais de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), exceto os juros.

Um clássico exemplo de Condomínio Horizontal ligado à qualidade de vida e ambiental é o Condomínio do Bosque I e II, o primeiro aprovado em 2005 e o segundo, aprovado em 2007. O condomínio, como o próprio nome sugere, localiza-se próximo ao Horto Florestal e ao Rio Vermelho, na Vila Goulart. A Vila Goulart é resultado do desmembramento da fazenda de propriedade da família Goulart, que se estabeleceu na cidade ainda na década de 1950, grande proprietária fundiária urbana de Rondonópolis, é também proprietária deste empreendimento através da Goulart Empreendimentos Imobiliários.

O condomínio do Bosque I possui 153.000 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e três mil metros quadrados) de área, dividido em 140 lotes. Enquanto que o Condomínio do Bosque II (ainda em construção) possuirá uma área de 270.000 m<sup>2</sup> (duzentos e setenta mil metros quadrados), onde estará subdividido em 318 lotes que variam de 440 a 800 m<sup>2</sup>.

Estrategicamente localizados no quadrante Sul da cidade, estes condomínios estão próximos do centro principal, interligados pela Avenida Marechal Rondon e, ainda, das principais saídas para o Sul e Norte do país pelas Brs 163 e 364. Dos principais condomínios horizontais, estes são os únicos que estão no lado oposto a Vila Aurora e Rondon Plaza Shopping, porém, estão próximos dos principais símbolos ambientais

da cidade e, também, inseridos na Vila Goulart, um dos bairros nobres, local de moradia de parte da elite de Rondonópolis. Apesar de constarem como loteamentos fechados, caracterizam-se como condomínios horizontais.

Portanto, a principal característica desses condomínios além do *status* de se viver num “clube privê”, é a presença de áreas verdes e de lazer próximas, assim o condomínio é visto como algo limpo, despoluído, silencioso e com temperatura mais amena. A qualidade ambiental do condomínio, portanto, é caracterizada pelos seus moradores como superior ao restante da cidade, o que proporciona a sensação de se sentir livre, em permanente contato com a natureza, enfim, de se sentir saudável.

Também o que se percebe pela sua localização é o fato de que os mesmos atributos naturais e paisagísticos que causam a sensação de bem estar e conforto ambiental, também servem como obstáculos a uma convivência mais socializável entre o condomínio e o restante da cidade. O apelo pela natureza contrasta com o sentimento de ausência de vizinhança, pois, um olhar mais atento percebe que tanto o Horto Florestal como o Rio Vermelho servem como barreiras naturais que “protegem” os condôminos de algum possível contato externo, praticamente isolando-os.

Contudo, um dos grandes empreendimentos deste início de século em Rondonópolis é sem dúvida, o Village do Cerrado – Residence & Resort, aprovado em 16/03/2006, possui trezentos e trinta e um lotes, distribuídos em vinte e uma quadras em uma área total de 477.657, 025 m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e sete mil seiscentos e cinquenta e sete metros e vinte e cinco centímetros quadrados). Foi aprovado como um loteamento fechado, apesar de apresentar todas as características até enfatizadas pela própria propaganda da incorporadora como um condomínio horizontal.

Localizado no quadrante Leste da cidade, distante aproximadamente três mil metros do Rondon Plaza Shopping e dispõe de uma grande facilidade de deslocamento para o centro principal contando com amplas

avenidas e para as saídas da cidade através de anel viário.

Este condomínio é resultado da parceria de um grande proprietário fundiário da cidade (também dono do Cartório de 4º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos e um dos proprietários do Rondon Plaza Shopping) com a incorporadora e construtora Teixeira Holzmann da cidade de Londrina, norte do Paraná, e ainda, com a participação da Tarumã Empreendimentos Imobiliários que possui sua sede na cidade de Campo Grande, capital do estado de Mato Grosso do Sul. Sendo que um dos seus sócios no *shopping*, também é sócio-proprietário da Incorporadora e Construtora Tarumã Empreendimentos Imobiliários.

O condomínio é apresentado da seguinte maneira pelo marketing da empresa:

Quem nunca sonhou em oferecer à família uma excelente qualidade de vida? Esse objetivo tem mudado hábitos e necessidades dos brasileiros que, cada vez mais, buscam por saúde, lazer, moradia com conforto e segurança, enfim, viver de bem a vida. Essas características tão desejadas têm resultado em avançados conceitos de moradia, por meio de condomínios horizontais, que são verdadeiros sucessos em grandes e médias cidades. O conceito Residence & Resort, desenvolvido pela TEIXEIRA HOLZMANN e premiado nacionalmente, incorpora, ao local de moradia, características de um clube completo de lazer, incluindo fitness center. Ao mesmo tempo, valoriza as coisas mais simples e belas, como integrar-se à natureza, conviver com a família, brincar e andar de bicicleta na rua, ou mesmo sentar à beira da calçada. Tranquilidade assegurada por um moderno sistema de segurança. O terreno, de localização e topografia privilegiada, aliado a esse moderno conceito de moradia, consolidará o Village do Cerrado como o melhor lugar para se viver bem em Rondonópolis. Um lugar para você viver de bem com a vida (VILLAGE DO CERRADO, 2007).

Nota-se que o empreendimento é apresentado como um jardim paradisíaco, com uma natureza humanizada, são apresentados como lugares requintados, para pessoas que querem “viver de bem com a vida”, ou seja, é transmitindo a sensação de qualidade de vida e de bem estar proporcionados pelas infra-estruturas e equipamentos de segurança.

Porém merece destaque os marcos divisórios do condomínio: a Sul limita-se com a rodovia estadual MT – 270 que liga Rondonópolis a cidade de Guiratinga, a Leste faz divisa com a Universidade Federal de Mato Grosso – Campus de Rondonópolis, a Oeste com o principal anel viário que liga esta região da cidade a saída para o Norte e Sul do país, e ao Norte com terrenos vazios e um pouco além destes com a Fábrica da Santana Têxtil. Apesar de ficar próximo a alguns bairros de classe operária, já que está localizado na periferia da cidade, o Village do Cerrado conta com todas essas barreiras físicas e psicológicas para aumentar seu isolamento, além dos muros e cercas já existentes. E como ponto de apoio exclusivo, ainda vai contar com uma área externa para implantação de centro comercial.

Em entrevista, o sócio-proprietário da Construtora Tarumã<sup>1</sup>, resume da seguinte forma a importância da localização do condomínio.

Não é propaganda, mas eu acho que é o melhor local da cidade, primeiro porque aqui é uma área única do lado da universidade, não tem vizinhos, atrás é nosso, vai ser um futuro condomínio daqui alguns anos, aqui do lado é o anel viário, não tem vizinhos, aqui na frente é a estrada, a MT, não tem vizinhos, a estrada dá no parque de exposição, então aqui ele está num local que não atrapalha o fluxo de trânsito da cidade, eu posso fechar, então a prefeitura autorizou fechar também em função disso. Então ele não me atrapalha em nada, não vai atrapalhar cliente nenhum, aqui é o local mais alto da cidade, chegar a ser mais ou menos 50% mais alto que o nível do rio Vermelho. Então se você for hoje, lá no centro e medir a temperatura, você vai achar uma diferença de temperatura de uns 2 ou 3 graus, então é de fácil acesso.

O conceito de *Residence & Resort*, é mais uma estratégia de marketing que utiliza a instalação de equipamentos como piscinas, academia de ginástica, salão de festas, píer, lagos, como um símbolo de *status* de se habitar um condomínio com um paisagismo exuberante aliado as áreas de lazer diferenciados, pelas guaritas e sistema de segurança, além da fácil acessibilidade a outros locais.

Este tipo de condomínio utiliza uma das maiores inseguranças da sociedade atual que é o medo da violência, onde os moradores podem se fechar numa fantasia individual e coletiva de qualidade de vida e segurança. Os *resorts* são uma criação do chamado Novo Urbanismo, criado nos Estados Unidos sendo que, um dos produtos mais conhecidos é Seaside (cenário do filme O Show de Truman). São espaços que tratam de recriar as fantasias e as utopias onde se desenvolve a vida cotidiana. Que acabam desta forma, convertendo-se em espaços de simulação que jogam com as imagens e ambientes para negar as realidades ou contextos que os angustiam (BELLET SANFELIU, 2007).

Entretanto, a valorização também não é esquecida na hora da promoção imobiliária e uma das frases mais presentes na propaganda do condomínio é a seguinte: “Village do Cerrado, localizado na região mais valorizada de Rondonópolis”. Além dos atributos a respeito da qualidade de vida e segurança, também é valorizado o retorno financeiro que o empreendimento pode trazer para o futuro morador.

Aliado a isso, outro fato que merece referência é a presença nessa região da cadeia pública e do Instituto Médico Legal (IML), que distam em média cerca de três mil metros do condomínio. Todavia, quase na mesma época em que o empreendimento era lançado, foi anunciado que a cadeia pública de Rondonópolis seria desativada e retirada do local para ser reinstalada nas proximidades do Presídio Mata Grande, em outra saída da cidade. O condomínio, portanto, se apresenta não só como uma forma de produção e reprodução de capital através do valor de uso e de troca que o solo urbano adquire internamente e no seu entorno, mas também como uma “ilha”, cercada de todos os lados por pessoas “diferentes”, que assim é definida pelo marketing. “Os anúncios apresentam a imagem de ilhas para as quais se pode retornar todos os dias para escapar da cidade e para encontrar um mundo exclusivo de prazer entre iguais” (CALDEIRA, 2000, p. 265).

Assim, a imagem de paraíso terrestre vai sendo criada, pois é muito mais fácil criar

uma imagem nova do que resgatar uma já deteriorada que necessita de revitalização. O simples fato de absorver o novo, principalmente numa cidade como Rondonópolis que presencia pela primeira vez a construção de condomínios de alto padrão como o Village do Cerrado e os Condomínios do Bosque I e II conferem o *status*, a aparência de poder sobre o outro com menos recursos, sem condições econômicas para usufruir tal oportunidade de ascender socialmente. Perante as outras pessoas de seu círculo social, cria-se uma relação de poder. O resultado de todo esse processo é o acirramento das relações entre as classes sociais, aquela que se auto-segrega e, por isso, segrega o outro e aquela que é segregada, impedida de ter livre circulação e acesso a todos os bens públicos que deveriam estar disponíveis a população em geral. Contudo, o Estado contribui para que isso ocorra. No caso de Rondonópolis, como visto anteriormente, os primeiros condomínios horizontais surgiram no final da década de 1990, todavia, foi a partir da pressão exercida por grandes proprietários fundiários e promotores imobiliários, através da intenção de implantação de grandes projetos habitacionais fechados que o poder público se manifesta.

A criação da Lei Municipal nº 4.676 de 21 de Outubro de 2005, que estabelece Normas para Fechamento de Loteamentos no Perímetro Urbano do Município de Rondonópolis, que foi criada e aprovada pouco tempo antes da expedição de alvará de licença para estes grandes empreendimentos, veio somente oficializar e legitimar o processo de especulação imobiliária e, acima disso, o aprofundamento do processo de segregação socioespacial na cidade de Rondonópolis.

Esta lei no seu artigo 1º, diz o seguinte: “Art. 1º - É admitida a implantação de loteamentos destinados às edificações residenciais com seu perímetro de forma fechada com acesso particular controlado, destacando-se do sistema viário público principal”.

É claro que uma lei de tal magnitude surgiu no momento propício ao mercado imobiliário, haja vista que, a mesma consolida

e explícita a cooptação do Estado como um instrumento regulador e uma ferramenta transformadora do espaço urbano a serviço das elites, as quais comandam o mercado imobiliário. Seguindo ainda na análise da presente lei, tem-se o seguinte:

Art. 7º - O loteamento fechado não possuirá natureza jurídica de condomínio.

*Parágrafo único* - Neste tipo de loteamento não se admite a possibilidade de construção e incorporação de condomínio horizontal.

Todavia, não é o que diz a Lei Complementar nº 043 de 28 de Dezembro de 2006, que dispõe sobre a implantação do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Rondonópolis, onde fica patente o reconhecimento da existência dos condomínios horizontais como uma figura jurídica, como segue abaixo no artigo 62:

**Art. 62** No parcelamento de gleba para a implantação de **condomínio horizontal fechado** dever-se-á buscar o necessário equilíbrio entre os interesses público e privado, cuja disposição urbanística não poderá ficar em desarmonia com as principais vias de circulações públicas ou corredores de trânsito e tráfego urbano, não podendo de maneira alguma estancar a articulação e a complementação do sistema viário integrado da cidade. (grifo nosso)

Concomitante, a Lei Complementar nº 056 de 14 de Dezembro de 2007, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo do Município de Rondonópolis, que complementa o Plano

Diretor, dizendo o seguinte em seu Artigo 8º: “§1º - As habitações podem ser do tipo isolada, geminada, em série, quitinete, edifício de apartamentos e **condomínio horizontal fechado**”. (grifo nosso)

Fato confirmado, quando nos deparamos com os materiais publicitários e até com placas de acesso a esses “loteamentos fechados”, conforme Figura 5.

[...] A prática corrente do setor imobiliário em denominar uma coisa como sendo outra, além de constituir um ato jurídico imperfeito, representa uma propaganda enganosa, pois cria uma falsa sensação de segurança aos seus adquirentes (SOUZA apud DACANAL, 2004, p. 76).

Fica claro também, a falta de controle e a inoperância da fiscalização por parte do poder público, quando se trata da classe de alta renda.

Entretanto, para o Estado esses investimento calcado na forma de condomínios verticais e horizontais é de grande interesse, já que representa uma forma de se eximir com relação aos investimentos em infra-estrutura com a construção de postos de saúde, praças, asfalto, calçamento e gastos com manutenção e conservação de ruas, calçadas, jardins, iluminação entre outros. Além, é claro, dos gastos e da responsabilidade com a segurança do local, já que esta também é privatizada pelo condomínio. Fato confirmado pelo artigo 19º da Lei Municipal nº 4.676 de 21 de Outubro de 2005:



**Figura 5:** Placas nas Entradas dos Condomínios do Bosque I e II e Village do Cerrado – 2007  
**Fotos:** NEGRI, S. M. (2007).

Art. 19 - Os encargos de segurança, conservação do sistema viário, das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivo dos moradores, bem como a limpeza interna serão de responsabilidade do proprietário do loteamento e, posteriormente, da associação de moradores do loteamento fechado.

A partir destas constatações percebe-se que o Estado, através das legislações urbanas, algumas vezes contraditórias, transforma o espaço de acordo com os interesses do grande capital. Neste contexto, pode-se dizer que a



desigualdade espacial é produto da desigualdade social (Figura 6) (CARLOS, 1999).

Como se observa, o Estado está longe de ser autônomo e soberano, pairando acima das classes ou grupos sociais e econômicos. A atuação do Estado faz-se principalmente visando criar condições para a produção e reprodução do capital, viabilizando a produção e controle do espaço urbano para as elites através da segregação socioespacial (Figura 7).



**Figura 06** – Moradias de Alto e Baixo Padrão no Município de Rondonópolis - MT  
**Fotos:** NEGRI, S. M. (2008).

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

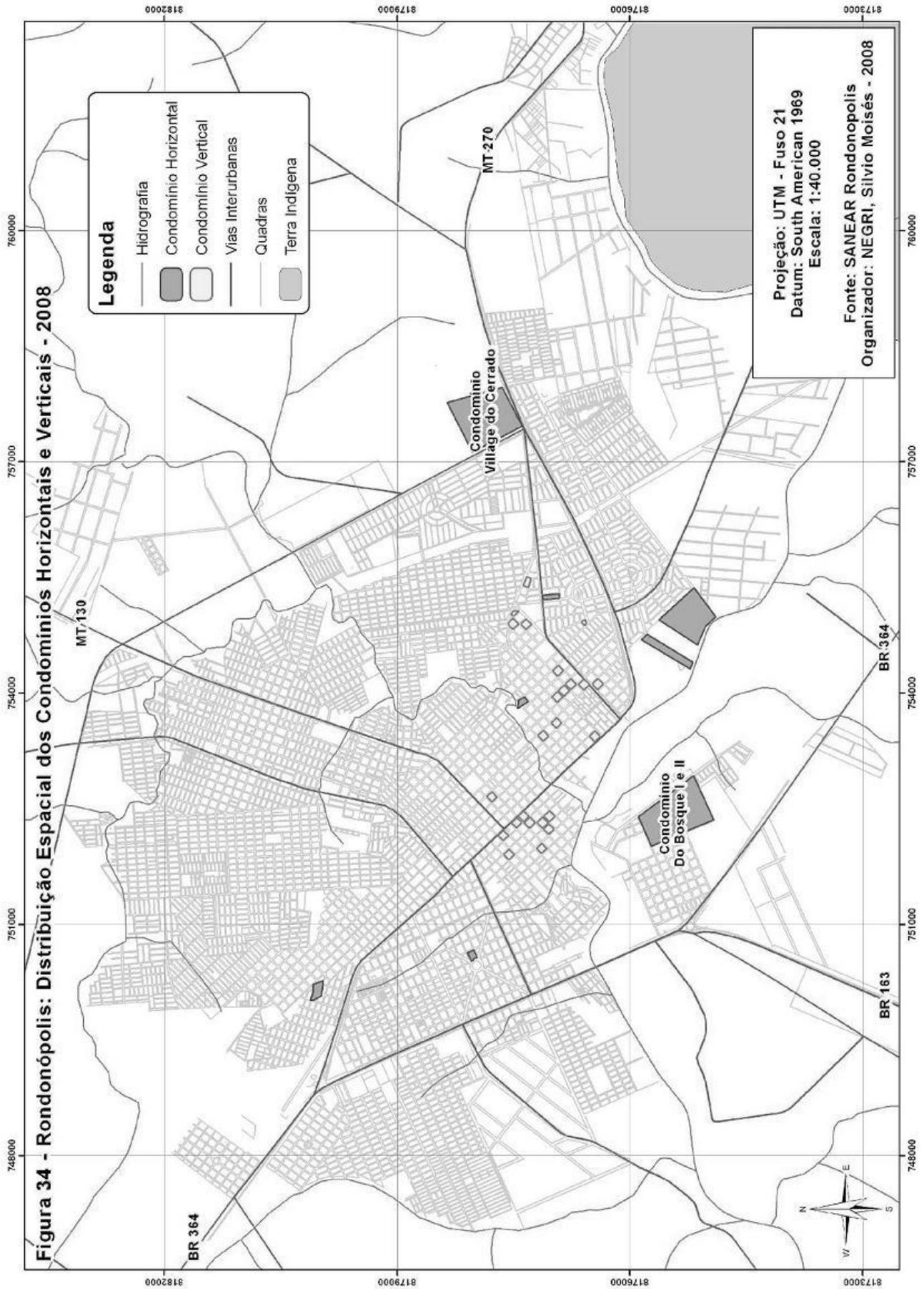
Pode-se então afirmar a partir das pesquisas realizadas em Rondonópolis que é principalmente através da segregação socioespacial que a classe dominante pode organizar e produzir o espaço urbano de acordo com seus interesses, caso contrário, seu pleno exercício do poder não seria tão amplo e abrangente.

Por isso, utilizou-se a definição de Manuel Castells (1980), onde considera a segregação como a tendência à separação das classes sociais no espaço, com uma forte homogeneidade interna e uma grande diferença externa entre ambas. Conceito também utilizado por Villaça (2000) e Caldeira (2000), em seus estudos sobre as metrópoles brasileiras.

Em Rondonópolis, apesar de não existir nenhum espaço totalmente

homogeneizado socialmente – exceção feita aos condomínios horizontais e verticais -, encontrou-se vários espaços que estão em processo de separação das classes sociais e que num futuro bastante próximo, se nenhuma política pública for adotada, vão se tornar espaços totalmente diferenciados socialmente e espacialmente entre si, como no caso da Vila Aurora, da Vila Birigui, Jardim Santa Marta, Vila Goulart, Jardim Santa Cruz.

No caso dos pressupostos teóricos presentes neste trabalho, ficou claro que a produção da separação entre as classes sociais no espaço rondonopolitano é causado, sobretudo, entre outros, pela atuação do mercado imobiliário e proprietários fundiários que atuam fortemente na produção do solo urbano de acordo com seus interesses, aliado a uma forte influência exercida sobre o Estado que está subordinado e controlado por estes agentes. Entretanto, o Estado também regula



**Figura 7:** Segregação sócio-espacial

e legítimas normas legais que se caracterizaria, por exemplo, na implantação de condomínios verticais e horizontais.

Portanto, pode-se ainda verificar que em nível local encontra-se no momento atual tanto o processo de segregação, legitimado, sobretudo, em função do preço desigual do solo urbano, através de sua localização e infraestrutura, como também, a auto-segregação imposta pela aceleração da construção dos condomínios horizontais e verticais na cidade.

É neste contexto, que principalmente a partir da década de 1990, começaram a se destacar na paisagem urbana promotores imobiliários de outras cidades e até de outros estados, que viram nas vantagens locacionais e econômicas de Rondonópolis um nicho de acordo com sua forma de atuação.

Destacam-se ainda, os grandes proprietários fundiários da cidade que controlam boa parte da oferta de terrenos disponíveis, inclusive, algumas vezes fazendo parcerias com essas grandes empresas construtoras e incorporadoras na implantação de diversos empreendimentos.

No outro lado, na esteira desse processo como constatado no decorrer do trabalho estão os mais pobres, obrigados algumas vezes a ocupar terrenos públicos e privados, áreas insalubres, sem um mínimo de infraestrutura que na maioria das vezes estão localizados na periferia longínqua, fruto de um processo de segregação imposta pela classe dominante.

No que diz respeito às principais consequências observadas, encontra-se a fragmentação do espaço urbano produzido, tornando-o um local desigual de distribuição de grupos sociais, a privatização do espaço público, reprodução das desigualdades sociais, redução dos espaços de interação dos grupos sociais, deterioração do sentimento de coletividade e vizinhança, acentuação dos desníveis educacionais, culturais e econômicos entre as classes sociais, distribuição desigual da infraestrutura urbana nos bairros, aumento do desemprego, doenças e da violência.

Todavia, através dos resultados deste estudo também se pode apontar algumas soluções, que se aplicam à realidade local, tais

como: ampla provisão de moradias sociais em diversas áreas urbanas ociosas; políticas concretas de promoção e ampliação da oferta de empregos; controle mais eficaz no uso do solo urbano e provisão de infraestrutura adequada; planejamento municipal e regional; participação comunitária nas decisões públicas e o controle amplo dos empreendimentos a serem construídos nas vizinhanças; forte política antidiscriminatória racial e social; legislação que planeje de forma adequada o zoneamento urbano a fim de garantir a distribuição igualitária pelo espaço urbano de serviços essenciais a comunidade; localização e instalação de serviços públicos em bairros distintos; imposto progressivo para terrenos vazios, regularização de áreas ocupadas ilegalmente, e por último, o controle da poluição ambiental (MARCUSE, 2004).

Desse modo, é importante frisar que a segregação deve ser enfrentada com políticas de intervenção através de uma perspectiva integral, vinculando as dimensões social e urbana. As políticas públicas desse modo devem ser de inclusão urbana e de combate à exclusão social em seus diferentes níveis e dimensões.

As respostas encontradas e as hipóteses levantadas são bastante satisfatórias, mas outras surgirão, fazendo com que este estudo esteja longe de se esgotar.

## NOTAS

1 Fábio Ribeiro da Fonseca, sócio-proprietário da Construtora Tarumã. Entrevista concedida em 19 de Julho de 2007.

## REFERÊNCIAS

BELLET SANFELIU, Carmen. Los Espacios Residenciales de Tipo Privativo Y La Construcción de La Nueva Ciudad: visiones de privatopía. In: **Colóquio Internacional de Geocrítica** 9., 2007. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2007. 18 p.

BRASIL. **Lei Nº 9.785**, de 29 de Janeiro de 1.999. Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de

junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis n<sup>os</sup> 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). Diário Oficial da República do Brasil. Brasília, 1 Fev. de 1999.

\_\_\_\_\_. **Lei N<sup>o</sup> 6.766**, de 19 de Dezembro de 1.979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Diário Oficial da República do Brasil. Brasília, 20 Dez. de 1979.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Ed. 34, 2000.

CAMPOS FILHO, Cândido M. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos: o que os cidadãos devem fazer para humanização das cidades no Brasil**. São Paulo. Nobel, 1989.

CARLOS, Ana Fani A. **A Cidade**. São Paulo: Contexto, 1999.

\_\_\_\_\_. **A (re) produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.

CARLOS, Ana Fani A.; LEMOS, Amália I. G. **Dilemas urbanos**. São Paulo: Contexto, 2003.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CORRÊA, R. L. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.

\_\_\_\_\_. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 1999.

DACANAL, Cristiane. **Acesso restrito: reflexões sobre a qualidade ambiental percebida por habitantes de condomínios horizontais**. Rio Claro, 2004. Dissertação (Mestrado em Geografia)-Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Júlio Mesquita Filho – Unesp, Rio Claro, 2004.

DIÁRIO REGIONAL DO SUL DE MATO GROSSO. **Novos espaços mudam cara de Rondonópolis**. Rondonópolis, 27 e 28 Ago., 2006. Cotidiano, p. 5.

FERREIRA, Nadia. S. M. A (des) **verticalização em São Paulo**. Dissertação (Mestrado)- Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

FONSECA, Fábio Ribeiro da. **Entrevista concedida a Silvio Moisés Negri**. Rondonópolis. 19 Jul. 2007.

HARVEY, David. Teoría Revolucionaria Y Contrarrevolucionaria Em Geografía Y El Problema De La Formación Del Ghetto. **Revista Geo Crítica**, Barcelona, ano 1, n. 04, p. 26, jul. 1976.

\_\_\_\_\_. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

\_\_\_\_\_. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

IBGE. **Censo demográfico do Mato Grosso**. Rio de Janeiro, 2000.

IBGE. **Contagem populacional**. Rio de Janeiro, 2007.

JORNAL A TRIBUNA. **Locais para edifícios podem ter novas normas**. Rondonópolis, 2007. p. A8.

JORNAL ON LINE PRIMEIRA HORA. Especulação imobiliária inviabiliza construção de casas populares. Rondonópolis, Jul. 2005. Disponível em: <http://www.primeirahora.com.br>. Acesso em: 03 jul. 2005.

LEFEBVRE, Henry. **La production de l' lspace**. Paris: Antropos, 1974.

\_\_\_\_\_. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

- \_\_\_\_\_. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.
- LIPIETZ, Alain. **O capital e seu espaço**. 2. ed. São Paulo: Nobel, 1988.
- MARCUSE, Peter. Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o estado. **Espaço e debates**, São Paulo, v. 24, n. 45, p. 24-33, jan./jul. 2004.
- MARICATO, Ermínia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.
- \_\_\_\_\_. Habitação e Cidade. In: **Espaço e debate**. São Paulo: Atual, 1997.
- \_\_\_\_\_. Urbanismo na Periferia do Mundo Globalizado: metrópoles brasileiras. **São Paulo em Perspectiva**, São Paulo, n. 14, n. 4, p. 21-33, 2000.
- NARDES, Antonia Marília Medeiros. **Rondonópolis – MT: sua espacialidade reconstruída**. Brasília, DF, 1997. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano)-Universidade de Brasília, Brasília, DF, 1997.
- NEGRI, Silvio Moisés. **A expansão da periferia na região metropolitana de Maringá – PR: cidade de Paçandu; um estudo de caso**. Maringá, 2001. Dissertação (Mestrado em Geografia)-Departamento de Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2001.
- \_\_\_\_\_. **O Processo de Segregação Sócio-Espacial no Contexto do Desenvolvimento Econômico da Cidade de Rondonópolis – MT**. Rondonópolis, 2008. Tese (Tese de Doutorado em Organização do Espaço)-Universidade Estadual Paulista – UNESP, Rio Claro/SP, 2008.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDONÓPOLIS. **Dados gerais**. Rondonópolis, Jul. 2007. Disponível em: <http://www.rondonopolis.mt.gov.br>. Acesso em: 01 jul. 2007.
- \_\_\_\_\_. **Lei Complementar Nº 043**, de 28 de Dezembro de 2006. Dispõe sobre instituir o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Rondonópolis, e dá outras providências. Rondonópolis, Diário Oficial de Rondonópolis, 28 Dez. 2006.
- \_\_\_\_\_. **Lei Nº 4.676**, de 21 de Outubro de 2005. Estabelece normas para fechamento de loteamentos no perímetro urbano do município de rondonópolis, e dá outras providências. Rondonópolis, Diário Oficial de Rondonópolis, 21 Out. 2005.
- SABATINI, Francisco. Reforma de los Mercados de Suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. **Revista Eure**, Santiago, v. 26, n. 77, p. 49-80, mai. 1998.
- SABATINI, Francisco; CÁCERES, Gonzalo; CERDA, Jorge. Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. **Scripta Nova. Revista Eletrônica de Geografia y Ciências Sociales**, Barcelona: Universidad de Barcelona, 17 de setembro de 2001, v. 8, n. 146, p. 123. Disponível em: [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(123\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(123).htm). Acesso em: 15 fev. 2007.
- SANTOS, Milton. **Manual de geografia urbana**. São Paulo: Hucitec, 1981.
- \_\_\_\_\_. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.
- \_\_\_\_\_. **Metamorfose do espaço habitado**. São Paulo: Hucitec, 1988.
- SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. São Paulo: Contexto, 1998.
- \_\_\_\_\_. O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista. In: MARICATO, Ermínia (Org.) **A produção capitalista da casa (e da cidade)**

**no Brasil industrial.** 2. ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

SOUZA, Maria Adélia de. **Governo urbano.** São Paulo: Nobel, 1989.

TESORO, Luci Léa Lopes Martins.

**Rondonópolis – MT:** Um Entroncamento de Mão Única. O processo de povoamento e de crescimento de Rondonópolis na visão dos pioneiros (1902 – 1993). São Paulo, 1993. Tese-(Doutorado em História) Universidade de São Paulo – USP.

VILLAÇA, Flávio. **O espaço intra-urbano no Brasil.** 2. ed. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 2000.

\_\_\_\_\_. Efeitos do Espaço Sobre o Social na Metrópole Brasileira. ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 7., Recife, 1997. **Anais...**, 1997. Disponível em: <[www.flaviovillaca.arq.br](http://www.flaviovillaca.arq.br)>. Acesso em: 15 fev. 2007.

VILLAGE DO ENGENHO RESIDENCE E RESORT. Disponível em: <[www.villagedocerrado.com.br](http://www.villagedocerrado.com.br)> Acesso em: 03 jul. 2007.

Data de recebimento: 17.03.2010

Data de aceite: 19.04.2010