

**Cidade Mercadoria: O Caso De Condomínios Horizontais Fechados No  
Município De Rondonópolis-MT**

**Pâmela Fernanda Rodrigues Bezerra**

Mestranda em Desenvolvimento e Planejamento Territorial PUC GO, Brasil  
arquitetapamelafernanda@gmail.com

**Lúcia Maria Moraes**

Professora Doutora PUC-GO, Brasil  
Lucia.dhescmoradia@gmail.com

## RESUMO

Neste presente artigo propõe-se analisar os fenômenos urbanos decorrentes da implantação de condomínios horizontais fechados, situados no município de Rondonópolis-MT. Sua elevada valorização comercial, caracterizada como especulativa demonstra a venda da cidade como mercadoria no solo consolidado do município. O desenvolvimento socioeconômico das/nas cidades ocorre de modo desigual por meio de intervenções urbanas, resultando em desigualdades socioespaciais e socioeconômicas produzidas e reproduzidas espacialmente. Desta forma, compreender a estrutura urbana resultante da especulação imobiliária como apropriação do espaço público, segregação, gentrificação, espraiamento e o enclausuramento fortificado existente nos condomínios da cidade, o que deixa evidente as contradições e disparidades socioespaciais e socioeconômicas em uma cidade de porte médio com forte apoio do agronegócio na região.

**PALAVRAS-CHAVE:** Especulação Imobiliária. Segregação. Gentrificação. Enclausuramento. Rondonópolis-MT.

## 1. INTRODUÇÃO

Rondonópolis está localizada na região sudeste do estado de Mato Grosso, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2019 sua população foi estimada em 232.491 mil habitantes. É o terceiro maior município do estado e o maior produtor de grãos no agronegócio. É uma cidade de porte médio em pleno processo de desenvolvimento no Centro Oeste.

O trabalho se insere nesta discussão seguindo os conceitos provenientes de pesquisadores da área, que deram sustentação teórica na análise do município de Rondonópolis, com ênfase nos condomínios da cidade e como esses fenômenos estão se comportando na formação do espaço urbano.

O debate teórico evidencia como se dá a relação de Estado/Mercado/População e as causas e consequências decorrentes da implantação de condomínios, busca-se contribuir para futuros estudos sobre a análise da paisagem, distância do espaço consolidado e valor da terra ou imóvel a partir do ano 2000, o que realça a forte presença do agronegócio no presente século.

Os condomínios horizontais na atualidade são produtos que causam diversos fenômenos urbanísticos. Uma das consequências são as implantações de eixos norteadores dessa pesquisa na cidade de Rondonópolis.

A presença desses empreendimentos no município, leva a se perguntar: Esses condomínios são destinados a qual público? Quais os benefícios e consequências são causados em solo consolidado? Quem está financiando a construção destes?

Objetiva-se compreender as alterações socioespaciais a partir do processo da expansão urbana com ênfase em casos de implantação de condomínios, analisando as condições e contradições derivados da relação mercado/Estado/população, em casos dos espaços fechados com habitações horizontais.

Metodologicamente adotou-se a pesquisa exploratória com abordagem qualitativa, na interpretação das relações entre os diversos atores socioespaciais e seus produtos, bem como seus efeitos, para realização desse estudo fez-se um levantamento dos fenômenos urbanísticos decorrentes da implantação de condomínios e de como os atores se comportam e se relacionam em solo consolidado e em expansão. As categorias de análise foram através de estudos da paisagem, renda da terra e a cidade contemporânea e uma rápida abordagem do agronegócio<sup>1</sup>. A pesquisa bibliográfica se deu em estudos de livros, artigos científicos, normas e diretrizes, mapas e imagens pertinentes ao objeto de estudo. Os autores principais foram Caldeira (2000) onde faz uma discussão sobre os

---

<sup>1</sup> O Agronegócio e a financeirização serão aprofundados em outros estudos para desenvolvimento da Dissertação de Mestrado.

condomínios horizontais, Serpa (2014) que discorre sobre a importância e formas de apropriação de espaços públicos, Sposito (1988) que faz uma reflexão sobre a cidade tratada como mercadoria, Harvey que faz um estudo sobre a produção capitalista do Estado (2005) e o valor de uso da terra (2013), Negri (2008) onde discute sobre o desenvolvimento e desigualdades do município de Rondonópolis, Vainer (2000) em mais uma ótica da cidade mercadoria e Corrêa (1989) que conceitua o espaço urbano, evidencia seu comportamento, produção e reprodução, fenômenos urbanísticos como segregação e especulação imobiliária e outros.

## **2. CIDADE MERCADORIA**

Estudar a cidade como mercadoria, a partir da especulação imobiliária por meio da implantação de condomínios são fatores preponderantes no desenvolvimento urbano, que sofreram uma expansão fora dos limites urbanizados dos centros e em sua maioria propiciando a formação de grandes vazios urbanos.

Como as cidades são planejadas? Para Vainer (2000, p.78) “Uma das ideias mais populares entre os neoplanejadores urbanos: a cidade é uma mercadoria a ser vendida, num mercado extremamente competitivo, em que outras cidades também estão à venda”. Conclui-se então que a cidade é uma mercadoria e pode ser comprada por quem possuir maior capital.

Para complementar esse pensamento buscou os dizeres de Harvey (2005, p.222) de que “não se comercializa a terra, o recurso natural ou o local de qualidade singular, mas a mercadoria do serviço produzido por meio do seu uso”. O que evidencia o lucro imobiliário pela especulação da terra, hoje considerada por muitos pesquisadores como o grande problema urbano, e no meio rural, principalmente com o avanço do agronegócio.

A quem são destinados os condomínios, deve ser questionado, a cidade deve ser de todos. Os fenômenos urbanísticos existentes derivados da implantação desses são produtos oriundos das relações entre mercado, Estado e população são elementos de grande valia importantes para análise e estudos da ciência urbana. Essa relação entre Estado, especuladores imobiliários e demais atores sociais faz com que ocorra uma luta de classes pelo acesso à terra gerando assim, a ocorrência de diversos fenômenos urbanos.

Harvey (2013, p. 431) deixa claro de que “a terra e o trabalhador constituem os mananciais de toda a riqueza” o que fez refletir nesta pesquisa o valor da terra de que em seu “estado virgem é o objeto universal do trabalho humano” que após esse manuseio passa a ter um valor “ao modo de produção capitalista”. O que se percebe presente de forma agressiva no município em estudo.

Os fenômenos urbanísticos como especulação imobiliária, segregação socioespacial e econômica e gentrificação são comuns nas cidades brasileiras. A segregação, por exemplo, pode ser encontrada na maior parte dos municípios do país, em especial nas cidades ou bairros planejados onde a terra transformou-se numa mercadoria que não atende ao interesse social de sua população (MORAES, 2006).

Dessa forma, nota-se, a existência de dois tipos de segregação, a espontânea e a induzida, no caso da espontânea se dá por meio da auto segregação das classes dominantes que ocorre no caso de condomínios de classe média a alta, já no caso da segregação induzida, as classes sociais com menor poder aquisitivo são inseridas em locais periféricos aos grandes centros, geralmente em locais sem ou com pouco acesso a infraestrutura básica e a serviços.

Para Vilaça (1998, p. 148) “a segregação é um processo dialético, em que a segregação de uns provoca, ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, a segregação de outros. Segue a mesma dialética do escravo e do senhor” a do trabalhador e do patrão.

Continuando essa linha de raciocínio sobre a ação da burguesia em casos de segregação Corrêa (1989, p. 64) afirma que sua escolha “se faz, de um lado, através da autosegregação na medida em que ela pode efetivamente selecionar para si as melhores áreas, excluindo-as do restante da população: irá habitar onde desejar”, em geral em espaços criteriosamente bem planejados dentro dos preceitos do urbanismo contemporâneo e sustentável.

O autor expressa de que a classe dominante é a existência de bairros suntuosos, com muros e sistema próprio de vigilância, dispondo de áreas de lazer e certos serviços de uso exclusivo como restaurantes. É a segregação por classes, pode se dizer que é “o não-lugar e o lugar” assim denominado por Campos (2017).

Duarte (2005, p. 4425) afirma que o termo gentrificação “foi cunhado pela primeira vez pela socióloga inglesa Ruth Glass, a partir de seus estudos sobre Londres, em 1964”.

A autora usou o vocábulo no sentido de mostrar o processo de expulsão da população de baixa renda em certos bairros centrais da cidade para áreas periféricas das cidades, sistemas também implementados no Brasil a partir da década de 1930 nos projetos de embelezamento de cidade, também chamados de higienização como São Paulo, Rio de Janeiro e outras. Transformando esses espaços urbanos em áreas criteriosamente urbanizadas, enquanto os antigos moradores foram expulsos para as regiões periféricas o que levou a criação de favelas.

A produção de empreendimentos, construções de edifícios e condomínios, faz parte da lógica de obtenção de lucros, esses lucros são direcionados às construtoras, promotores imobiliários e proprietários fundiários (especuladores imobiliários), essa lógica capitalista funciona conforme Lefebvre (2000, p.456) da seguinte forma “Donde a formação de uma massa de mais-valia que aumenta a massa geral, mas da qual uma parte retorna às empresas de construção, aos promotores, aos especuladores”. E assim, Sposito (1988, s.p.) evidencia de que “o desenvolvimento do modo de produção capitalista já tornara a terra também uma mercadoria”, como será mostrado nos estudos dos condomínios fechados de Rondonópolis, “o que significava que o acesso a uma parcela do espaço destas cidades estava mediado, pela compra ou aluguel de terrenos, com construções ou não”, já definidos pelo mercado imobiliário.

Esse acesso à terra é produto do capitalismo, onde a classe dominante escolhe onde se investir conforme sua singularidade, e essa são terras privilegiadas, muitas vezes bem localizadas, próximas a equipamentos públicos, áreas de preservação ambiental, parques ou segregadas dos grandes centros para fugir da criminalidade. Elementos estes que passam a ser marketing de vendas.

Existem somente duas classes sociais conforme Marx, sendo a burguesia (composta pelos donos dos meios de produção) e o proletariado (composta pelos trabalhadores explorados pela burguesia). Seguindo o conceito de Marx a burguesia então é a classe dominante. Já o IBGE divide as classes sociais entre “A” até “E”, a classe A é a com maior poder aquisitivo e concentração de renda, já a classe E é a com menor poder aquisitivo e renda. Então, a classe dominante seguindo a conceituação do IBGE seria desde a classe A até a classe C. Essas classes podem ser também referidas como classe alta, média e baixa.

Então a relação cidade/ mercadoria caracteriza-se como do próprio mercado é percebida como uma luta de classes, em algumas situações essa luta é expressa espacialmente através da implantação de condomínios horizontais, onde por vezes, os novos empreendimentos se apropriam de espaços públicos, produzindo segregação induzida ou auto segregação.

Condomínios privados horizontais são criados por meio de segregação planejada ou induzida, através da venda do espaço como objeto de segurança, tranquilidade, beleza, luxo e proximidade com a natureza. Um estilo de vida longe do caos urbano e da criminalidade que ocorrem nas médias e grandes cidades. Os condomínios horizontais são caracterizados como “propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade” (CALDEIRA, 2000, p. 258).

### 3. RESULTADOS

A sistematização do presente artigo fundamenta-se nas causas e consequências dos fenômenos urbanos existentes na cidade contemporânea. Os autores discorrem sobre a cidade como uma mercadoria a ser vendida, onde quem possui maior poder de compra se sobressai. Segundo Sposito (2013), o modelo de produção capitalista torna a terra uma mercadoria fazendo com que o acesso a essas terras se torne um produto, assim como também imóveis e construções.

Os fenômenos urbanísticos decorrentes de modificações no território urbano são a especulação imobiliária, segregação socioespacial, econômica e gentrificação.

A especulação imobiliária para muitos autores é conceituada como um fenômeno em que o valor fundiário e imobiliário é aumentado, ou seja, o valor de venda e compra se valoriza, aumenta, isso se deve às intervenções urbanas como implantação de infraestrutura, áreas de proteção ambiental, shoppings centers, entre outras, podendo promover a gentrificação devido ao processo competitivo do mercado imobiliário. Essas melhorias ficam claro nos dizeres de Harvey de que:

O solo e suas benfeitorias são, na economia capitalista contemporânea, mercadorias. Mas, o solo e as benfeitorias não são mercadorias quaisquer: assim, os conceitos de valor de uso e valor de troca assumem significado em uma situação mais do que especial. (HARVEY, 1980, p. 135)

Esse valor é dado conforme a expansão da cidade e tipos de ocupação de imóveis, benfeitorias e uso.

A expansão das grandes cidades modernas dá um valor artificial, colossalmente aumentado, ao solo em certas áreas, particularmente nas de localização central; os edifícios nelas construídos, em vez de aumentarem esse valor, fazem no antes descer, pois já não correspondem às condições alteradas; são demolidos e substituídos por outros. Isto acontece antes de tudo com habitações operárias localizadas no centro, cujos alugueres nunca ou então só com extrema lentidão ultrapassam um certo máximo, mesmo que as casas estejam superpovoadas em extremo. Elas são demolidas e em seu lugar constroem-se lojas, armazéns, edifícios públicos. (ENGELS, 1873, p.18)

A demolição e substituição referida pelo autor (1873) é a gentrificação, sua conceituação nada mais é do que a substituição de uma classe social por outra, isso ocorre em ocupações ilegais principalmente em locais centrais ou mesmo em bairros deteriorados, onde os moradores são expulsos para áreas periféricas, essa expulsão ocorre por meio do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e aluguéis mais caros, ou por processos de realocação dessas pessoas, assim outras classes sociais se apropriam desses locais antes ocupados por classes inferiores. Duarte (2005), afirma que a gentrificação transforma a forma e conteúdo social dos espaços urbanos.

Além da gentrificação decorrente da relação Estado/Mercado e Consumidor, há a segregação socioespacial. Esta ocorre segundo estudiosos da seguinte forma, populações são segregadas (separadas) de grandes centros, que pode ser em grandes distâncias, ou simplesmente segregadas por muros delimitadores de espaço como o caso de condomínios horizontais da classe de alta e média renda. Esses tipos de segregações são econômicos também, porque grande parcela da população é caracterizada como muito pobre no Brasil, ela não pode residir em condomínios de luxo, restando assim, áreas periféricas para residirem, muitas vezes sem acesso à infraestrutura básica.

O Estado é o principal agente produtor do espaço, onde produz, reproduz e ordena o território, distribui equipamentos públicos e cria leis para ordenação. O Estado é a instituição responsável pelo ordenamento territorial das cidades brasileiras, demarcando quem deve permanecer em determinado território e como devem pagar taxas. O Mercado é outro agente importante, onde demarca preços fazendo com que determinadas classes sociais tenham ou não acesso à compra de algum espaço, esses espaços tratados neste presente artigo são os imóveis em condomínios. Para Harvey (2013) a renda é um conceito da economia que influencia na organização espacial e assim a população é quem vai ocupar o espaço urbano, dependendo de seu *status* social e econômico é o que vai repercutir no valor da área urbanizada ou a urbanizar. Como exemplo, pode-se citar os condomínios horizontais fechados.

Os condomínios horizontais no município de Rondonópolis foram implantados como loteamentos, em 2011 já existiam vários loteamentos no município de Rondonópolis.

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, (NEGRI, 2011, p.49).

A seguir estão dispostos os condomínios horizontais utilizados no presente artigo como exemplos. Busca-se aqui investigar sobre fenômenos que possam surgir a partir da implantação desses empreendimentos em Rondonópolis.

### **3.1 CONDOMÍNIO DO BOSQUE I E II**

O Condomínio do Bosque tanto o I quanto o II são destinados à classe dominante, o I foi aprovado em 2005 e o II em 2007. O Condomínio do Bosque I está localizado em frente ao Horto Florestal e em frente ao futuro Parque Municipal de Rondonópolis, anteriormente denominado Parque das Seriemas. O Condomínio do Bosque II está localizado em frente ao futuro Parque Municipal de Rondonópolis, ambos estão situados no bairro Vila Goulart próximos ao Rio Vermelho e localizados estrategicamente com vias que dão acesso fácil ao centro e shopping do município. Nota-se que o Parque ainda não foi construído sendo até o momento apenas uma Área de Preservação Permanente. Conforme NEGRI (2011, p.56):

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>.

Esse modo de vida enclausurado próximo a espaço público como parque, horto, rio é objeto de desejo, longe do caos, criminalidade e sujeira da cidade. Continuando a discorrer sobre os Condomínios do Bosque, NEGRI (2011, p.56) evidencia que:

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.

Um dos fenômenos presentes em ambos os condomínios aqui expostos é a segregação espontânea, os moradores locais escolhem morar nesses espaços para se auto isolar do restante da população. Nas palavras de NEGRI (2011, p.56):

[...] 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.

O Condomínio do Bosque I possui muros com sistema de segurança, controle de acesso, sistema de monitoramento, portões individuais de acesso, playground, quadra de tênis, vôlei e squash, campo de futebol, piscina coberta, salão de festas, academia de ginástica equipada e quiosques com churrasqueira.

Encontra-se no Condomínio do Bosque I terreno com área de 870,19 m<sup>2</sup> no valor de 800.000,00 reais, casa no valor de R\$ 3.000.000,00 em terreno com 853,00 m<sup>2</sup> e área construída de 417,28 m<sup>2</sup>, residência no valor de 2.200.000,00 de reais, com 351 m<sup>2</sup> de área construída e terreno de 712,50 m<sup>2</sup>, casa no valor de R\$ 2.500.000,00 com 416 m<sup>2</sup> de área construída e terreno de 611,70 m<sup>2</sup>. Esses valores são para termos uma noção dos valores existentes. O valor do metro quadrado no referido condomínio é de aproximadamente 919,34 reais, considerando essa resultante, se os terrenos fossem de 360 m<sup>2</sup> o valor do mesmo sairia por 330.962,40 reais, sendo assim, o valor da renda da terra ainda é alto nesse condomínio.

Enquanto que, o Condomínio do Bosque II possui academia, bicicletário, piscina coberta, brinquedoteca, churrasqueira, piscina para adultos, piscina infantil, playground, quadra de squash, quadra poliesportiva, salão de festas, espaço gourmet, portaria 24h, portão eletrônico, circuito interno de tv, cancela dupla pedestre, segurança interna, vigilância 24h e cerca elétrica.

O empreendimento conta com terrenos com valores acima de R\$300.000,00 e terrenos com área superior a 500 m<sup>2</sup>. Encontra-se algumas residências a venda, uma residência com 380m<sup>2</sup> construídos em um terreno de 567m<sup>2</sup> no valor de R\$ 2.400.000,00, residência em terreno de 450,00 m<sup>2</sup>

com área construída de 258,00 m<sup>2</sup> no valor de R\$ 1.600.000,00, casa no valor de R\$ 1.700.000,00 com área construída de 285 m<sup>2</sup>, entre outras. Considerando o valor do terreno de 500 m<sup>2</sup> apresentado no início deste parágrafo, se existisse terreno com 360 m<sup>2</sup> a venda no referido condomínio, o mesmo seria vendido por 216.000,00 de reais, o valor do m<sup>2</sup> seria então 600 reais, sendo assim, o valor do terreno seria medianamente especulativo.

Percebe-se com esses dados que o espaço nesses condomínios é supervalorizado surgindo assim a especulação imobiliária e consequentemente a segregação socioeconômica e espacial, pois somente as parcelas dominantes da população irão ter o poder de compra.

Outro fator que fará com que ocorra especulação imobiliária será a implantação do Parque Municipal de Rondonópolis que contará com um espaço de lazer, conforme <sup>2</sup>Lugli, Cláudia gerente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Rondonópolis “a intenção é oferecer para a população um parque grande, moderno e respeitando o meio ambiente.” Afirma que “o projeto prevê que a área que permite construções receberá três quadras poliesportivas, quadra de areia, quadra de tênis, cancha de bocha, guarita, sanitários, cercamento, ciclovias e pista de caminhada com 1.200 metros de extensão, playground, academia, administração, monumentos, além de um grande lago de contemplação”, como mostra a figura 1.

**Figura 1: Perspectiva do projeto arquitetônico do espaço de lazer do Parque Municipal de Rondonópolis**



Fonte: Divulgação da Prefeitura Municipal de Rondonópolis-MT (2020).

A partir do momento em que parques são implantados ocorre valorização tanto imobiliária quanto fundiária, e junto com essa especulação imobiliária vem a gentrificação devido ao aumento do valor dos imóveis e de taxas impostas pelo Estado como o IPTU. Assim, o proletariado se muda devido as altas taxas impostas sobre seus imóveis e muitas vezes vendem sua propriedade por ter sido valorizada e se mudam para área periféricas onde o custo de vida e o preço de compra é menor.

### **3.2 CONDOMÍNIO VILLA TOSCANA**

Um exemplo desse tipo de empreendimento em que se apropria da paisagem é o denominado Villa Toscana, localizado próximo ao Horto Florestal e em frente ao futuro Parque

2 Entrevista concedida ao jornal A Tribuna Mato Grosso (2019). Disponível em: <https://www.tribunamt.com.br/2019/07/24/agora-parque-municipal-prefeitura-de-rondonopolis-anuncia-construcao-do-ex-parque-da-seriema/>



Municipal de Rondonópolis. Conforme Serpa (2014, p.42) “esses parques são, em grande parte, reservados a um tipo específico de público que não inclui os menos favorecidos, em termo de renda e formação”.

Os lotes disponíveis no empreendimento serão de carácter residencial e comercial, sendo 3.000m<sup>2</sup> destinado à área comercial. O residencial conta com lotes a partir de 300m<sup>2</sup>, como valores acima de R\$ 140.000,00, possui 26.000m<sup>2</sup> de área verde e 10.000m<sup>2</sup> de área de lazer. A seguir na Figura 2 está disposta a localização do empreendimento:

**Figura 2: Localização do Villa Toscana Residencial**



Fonte: Google Maps e *site* do empreendimento Villa Toscana. Elaborado pela autora (2020).

Sua premissa sustentável com inserção de cinturão verde coroando seu território é um de seus adjetivos promocionais, o empreendimento apropria-se da paisagem e benefícios das áreas de proteção ambiental próximas ao mesmo, utilizando de marketing de venda a alta densidade vegetativa existente, e claro todos os conceitos provenientes de condomínios fechados como segurança, enclausuramento, lazer, tranquilidade e serviços. Caldeira, (2000, p. 265) afirma que:

Esse “novo conceito de moradia” articula cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. A imagem confere o maior status (e é mais sedutora) é a da residência enclausurada, fortificada e isolada, um ambiente seguro no qual alguém pode usar vários equipamentos e serviços e viver só com pessoas percebidas como iguais.

O condomínio Villa Toscana Residencial utilizará também desse espaço de lazer. Logo, esses condomínios fortificados enclausurados e segregados são objetos de luxo a serem vendidos como mercadoria destinada somente a quem possui maior capital, nesse caso, a classe média e média alta, seguindo os preceitos teóricos expostos acima. O que reforça a alta segregação na cidade, o status social vem se consolidando com o agronegócio.

Encontra-se residência de R\$ 850.000,00 com 163,00 m<sup>2</sup> de área construída em terreno de 313,84 m<sup>2</sup>, casa no valor de R\$ 880.000,00 em terreno de 300 m<sup>2</sup>, casa com área construída de 172,00 m<sup>2</sup> em terreno com 313,00 m<sup>2</sup> no valor de R\$ 920.000,00, casa em terreno de 320,84 m<sup>2</sup> e área construída de 183,30m<sup>2</sup> no valor de R\$ 950.000,00. Observa-se que mesmo com o valor dos terrenos ser relativamente baixo por constituir de lotes pequenos, as residências construídas possuem alto valor de venda, o valor do metro quadrado construído nesse condomínio é em torno de 5.000 reais, sendo assim especulativas.

Campos Filho (1992, p. 46) evidencia que:

No quadro do capitalismo, a distribuição da população e das atividades econômicas no solo urbano segue a regra básica pela qual quem pode mais, em termos de poder aquisitivo, melhor se localiza na estrutura das cidades em relação ao emprego, à oferta de serviços urbanos, ao comércio e serviços em geral, especificamente os de cultura e lazer.

Então, qual seria o privilégio de morar no Villa Toscana Residencial? Seria a localização, próximo ao Horto Florestal com distância de 2 quilômetros, Parque Municipal de Rondonópolis que fica em frente, rio Vermelho que fica a aproximadamente 1 quilômetro e 700 metros, próximo ao Shopping que está situado a 4 quilômetros e 200 metros aproximadamente e ao centro do município percurso de 3 quilômetros e 500 metros e claro desfrutar de todos adjetivos provenientes do conceito de morar em condomínios fechados, como mostra a figura 3.

**Figura 3: Região do Villa Toscana Residencial**



Fonte: Divulgação do empreendimento, maquete eletrônica (2020)

Essa mercadoria é um produto destinado a quem possui maior poder de compra e a paisagem no caso Parque Municipal de Rondonópolis e próxima ao rio Vermelho, o lazer nesses espaços são objetos especulativos que passa a ser, de forma oculta, propriedade da classe mais abastada.

### 3.3 ALTA VISTA PARQUE

Nessa mesma ótica tem-se o loteamento Alta Vista Parque (loteamento em Rondonópolis com carácter de condomínio), dotado de câmeras de vigilância e possui as mesmas características predominantes de condomínios fechados, porém se difere por não ser segregado fisicamente por meio de muros delimitadores de espaço. O mesmo pode ser considerado como um modelo contemporâneo de habitação. Seu público alvo é a classe média e baixa, pois é um valor não especulativo de fácil acesso financeiro.

O loteamento dispõe de lotes a partir de 200m<sup>2</sup> e valores a partir de R\$ 50.000,00, sendo assim o valor do metro quadrado do terreno é de 250 reais, um valor baixo de fácil acesso para a classe média e baixa. O empreendimento possuirá ciclovias, pista de caminhada, área de lazer completa com playground, quadra de areia, academia e área de convivência

Assim como dito anteriormente, a especulação gera a segregação. Quanto a segregação socioespacial buscou nesse momento o conceito de Sposito (2013, p. 65) que deixa claro que essa só existe “quando as formas de diferenciação levam à separação espacial radical e implicam rompimento, sempre relativo, entre a parte segregada e o conjunto espacial urbano, dificultando as relações e articulações que movem a vida urbana” da população. Essa pode ser espontânea (como os moradores de condomínios fechados) ou induzida (como aos moradores de conjuntos habitacionais nas áreas periféricas) já analisadas em outra parte desse artigo, presentes na cidade de Rondonópolis. Na Figura 4 a seguir pode ser observado uma imagem do empreendimento:

Figura 4: Localização do Alta Vista Parque Loteamento



Fonte: Divulgação do empreendimento (2020)

O tipo de segregação decorrente da implantação do Alta Vista Parque é induzido pela paisagem existente no entorno.

### 3.4. ROYAL BOULEVARD DO CERRADO

Localizado à poucos minutos do centro de Rondonópolis e próximo a Universidade Federal de Rondonópolis-MT, o condomínio é um empreendimento de luxo para classe média e alta. Contará com uma completa área de lazer com lago, piscinas, quadras, pista de skate, playground, academia e salão de festas, com lotes de 360 a 970 m<sup>2</sup> e com valor mínimo de venda em 245.000,00 reais, sendo assim, o valor do metro quadrado do terreno nesse condomínio é de 680 reais.

Já se encontram no mercado terrenos de 300.000,00 reais com área de 500 m<sup>2</sup>, terreno com área de 450 m<sup>2</sup> no valor de R\$ 320.000,00. Residência casa com 234 m<sup>2</sup> em terreno de 450 m<sup>2</sup> no valor de R\$ 1.630.000,00, casa com 240 m<sup>2</sup> de área construída, terreno de 400 m<sup>2</sup> no valor de 1.500.000,00 de reais, e residência com área construída de 220 m<sup>2</sup> em terreno de 380 m<sup>2</sup> no valor de R\$ 1.300.000,00. O valor da área construída seria então aproximadamente de 6.000 reais.

Com base nos valores aqui dispostos, é evidenciado que quem possui condições financeiras para adquirir imóveis, principalmente os que já possuem residências construídas nesse condomínio são classes mais abastadas, sendo objetos de luxo, que causa segregação socioeconômica e espacial pelo simples fato de seu alto valor de venda.

## CONCLUSÃO

A cidade de Rondonópolis, classificada como cidade de porte médio encontra em franco desenvolvimento em Mato Grosso. É explícito o espraiamento do espaço urbano com grandes vazios urbanos, o que favorece a segregação social imposta a população de baixa renda.

O espaço urbano é produzido e reproduzido pelos atores sociais, existem prós e contras na produção e reprodução do espaço. A especulação imobiliária oriunda da implantação de condomínios faz com que o espaço urbano se torne oneroso para o Estado, uma cidade espraiada é um exemplo disso. Os equipamentos urbanos devem ser um direito de todos, porém, por vezes, esses espaços se tornam propriedade da classe dominante quando elas se apropriam de equipamentos urbanos próximos aos condomínios fechados.

A análise dos fenômenos urbanos decorrentes da implantação de condomínios horizontais fechados em Rondonópolis aqui analisados, levou esse estudo a induzir que a cidade com seu franco desenvolvimento a partir deste século a transformou em uma cidade mercadoria, provavelmente com o advento do agronegócio no estado do Mato Grosso.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/rondonopolis/panorama>

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. **Cidade de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Editora: 34 Ltda./ Edusp – Editora da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

CAMPOS, Roberto Cintra. **Não lugares: condomínios horizontais fechados em Goiânia (1990-2006)**. Goiânia: Editora Trilhas Urbanas, 2017.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. Editora: Ática, São Paulo, 1989.

DUARTE, Ronaldo Goulart. **O processo de reabilitação e renovação urbana na cidade do Rio de Janeiro e suas perspectivas**. Revista Eletrônica de Geografia y Ciencias Sociales, Barcelona, v. IX, n. 44, ago. 2005.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. Editora: Hucitec, São Paulo, 1980.

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

\_\_\_\_\_. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013

ENGELS, Friedrich. **Para a Questão da Habitação**. Editora: Avante, 1873.

MORAES, Lucia Maria. **A segregação planejada: Goiânia, Brasília e Palmas**. 2.ed. Goiânia: Ed. da UCG, 2006.

NEGRI, Silva Moisés. **O processo de segregação sócio-espacial no contexto do desenvolvimento econômico da cidade de Rondonópolis** –Tese Apresentada ao Programa de Pós-Graduação da Universidade Estadual Paulista. – Rio Claro: [s.n.], 2008, 195.

NEGRI, Silva Moisés. **Incorporação e exploração: condomínios horizontais e verticais como forma de segregação sócio-espacial urbana em Rondonópolis – MT**. Bol. geogr., Maringá, v. 29, n. 1, p. 47-65, 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDONÓPOLIS-MT. Lei Complementar nº 43, de 28 de dezembro de 2006. **Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Urbano e Ambiental Do Município de Rondonópolis**.

SERPA, Ângelo. **O espaço Público na Cidade Contemporânea**. 2ª Ed. São Paulo, Contexto, 2014.

SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo e urbanização: Repensando a Geografia**. São Paulo: Contexto, 1988, s.p.

SPOSITO, M. E. B. **Segregação socioespacial e centralidade urbana**. In: VASCONCELOS, P. A et al. (orgs.). A cidade contemporânea: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. p. 61-93.

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria in ARANTES, Otilia et al. (Org.). **A cidade do pensamento único: desmanchando o consenso**. Petrópolis: Vozes, 2000.

VILLAÇA, Flávio. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012