

## Formação territorial urbana e gestão dos espaços ociosos de Rondonópolis-MT

**Jairoedi Neves Rodrigues**

Mestrando em Geografia, UFR, Brasil  
jairoedi260997@gmail.com

**Sergio Sebastião Negri**

Professor Doutor, UFR, Brasil.  
negri@ufr.edu.br

## RESUMO

A forma e uso da ocupação territorial pode ocorrer de diferentes formas, conforme os interesses daqueles à frente da constituição desses espaços. Na formação do espaço urbano, ocorrerem diversas disparidades sociais que podem ser observadas a partir das paisagens, e que refletem na forma de organizar e ocupar esses espaços, os vazios urbanos é um fenômeno presente em diversas cidades brasileiras, sendo uma das principais ferramentas de controle e privatização da terra para futuros ganhos a partir da extração do lucro da terra urbana. O fenômeno dos vazios urbanos cria diferentes desgastes na gestão e controle territorial da cidade, ao privar a terra do seu uso social, criam diversos problemas sociais, como a sua não manutenção e completo abandono parcial. Dentre esses fatores, compreende-se que a solução sobre esses problemas só pode ser compreendida a partir de uma visão da totalidade, sendo os objetivos deste trabalho, analisar os espaços ociosos presentes no espaço urbano de Rondonópolis e compreender os fatores que possibilitam a manutenção de grandes porções ociosas na área leste de Rondonópolis. A metodologia utilizada no trabalho, foi pesquisa bibliográfica, de teses, dissertações, artigos científicos, análise e interpretação das leis municipais de gestão urbana, pesquisa de campo, análise e interpretação de imagens de satélite. Foi possível constatar que a problemática que permeia os espaços ociosos de Rondonópolis, só serão resolvidos a partir de uma nova lógica de gestão e ocupação dos espaços ociosos da cidade, onde esses espaços cumpram com a sua função social.

**PALAVRAS-CHAVE:** Espaços Ociosos. Espaços Urbanos. Rondonópolis-MT.

## INTRODUÇÃO

Uma das problemáticas sociais que afeta a condição do espaço urbano de Rondonópolis é a falta de manutenção dos espaços ociosos presentes nas áreas urbanizadas. Essas áreas são grandes e não recebem a devida manutenção periódica, a qual deveria ocorrer constantemente em acordo com a legislação. Essa limpeza está prevista em forma de normativa e é uma ferramenta pensada para controlar a imprudência dos proprietários que não zelam por suas propriedades de acordo com a legislação.

A administração municipal de Rondonópolis-MT realiza, periodicamente, um levantamento das notificações referentes às propriedades que não recebem a manutenção adequada. Assim, infringindo as políticas estabelecidas no código de postura municipal.

Durante todos os anos de levantamento, é possível observar um padrão nas áreas com maior número de notificações. Geralmente, essas áreas estão localizadas em bairros que possuem um elevado número de propriedades não edificadas, ou seja, áreas ociosas do espaço urbano ou até mesmo casas abandonadas. Dessa forma, caracteriza o processo de especulação urbana. Sendo a cidade uma imensa concentração de gente exercendo as mais diferentes atividades, é lógico que o solo urbano seja disputado por inúmeros usos (SINGER, 1980, p.77).

Um dos principais problemas urbanos consiste na falta de responsabilidade dos proprietários em relação às suas propriedades que, muitas vezes, permanecem em estado de abandono. Isso ocorre porque essas propriedades são vistas como instrumentos de especulação imobiliária e a manutenção periódica implicaria em custos inoportunos para os proprietários, que priorizam a continuidade da privatização da terra urbana. Esse processo é essencial para a expansão das grandes áreas ociosas presentes no espaço urbano de Rondonópolis “[...] cada uma das suas partes mantém relações espaciais com as demais, ainda que de intensidade muito variável” (CORRÊA, 1989, p. 7).

O processo de urbanização da cidade seguiu um padrão de lógica mercadológica, atendendo aos interesses de agentes imobiliários que, ao vincularem-se à lógica da rápida expansão e crescimento das atividades agrícolas, utilizaram o espaço urbano como um locus de produção e fomentaram o lucro a qualquer custo. Esse processo foi fundamental para o

crescimento horizontal da cidade. Sendo assim, “A ação, que é inerente à função, é condizente com a forma que a contém: assim, os processos apenas ganham inteira significação quando corporificados” (SANTOS, 2014, p. 13).

Dessa forma, é impossível dissociar o processo de urbanização e a rápida expansão do espaço urbano da lógica do avanço das atividades agroindustriais tanto no campo quanto na cidade, como afirma Demamann: "Com o aumento da mecanização no campo, aumentou também a produção na cidade; novos empreendimentos agroindustriais foram implantados" (2011, p. 90).

Consequentemente, o surgimento de novos empreendimentos no campo refletiu no espaço urbano, dando origem a novos empreendimentos comerciais e imobiliários na área urbana de Rondonópolis-MT, os quais provocaram uma grande valorização da terra urbana de Rondonópolis. “É desta forma que uma organização do espaço, que já era mais densa e importante no país, se reforça e até obriga o governo central a fazer novos investimentos que reafirmam a tendência” (SANTOS, 2012, p. 167).

Conforme as transformações ocorridas no processo de urbanização, novos bairros foram abertos em Rondonópolis-MT entre as áreas já urbanizadas.

Desde o início da implantação desses novos bairros, tornaram-se objetos de especulação, limitando o acesso da população mais pobre à moradia. Segundo Negri, "Nesse processo de crescimento da cidade, poucos proprietários fundiários concentram a maior parte dos lotes, limitando o acesso da população mais pobre à moradia, verdadeiros 'latifundiários' urbanos que imobilizam grandes áreas [...]" (2010, p. 124).

Monteiro (2004) aponta que a abertura de novas propriedades na cidade seguiu um padrão excedente em relação à necessidade de acomodação da população. Isso resultou em grandes áreas ociosas nos perímetros urbanos, nas quais os proprietários, sejam cidadãos, imobiliárias, construtoras ou latifundiários urbanos, possam não destinar um uso social para suas propriedades.

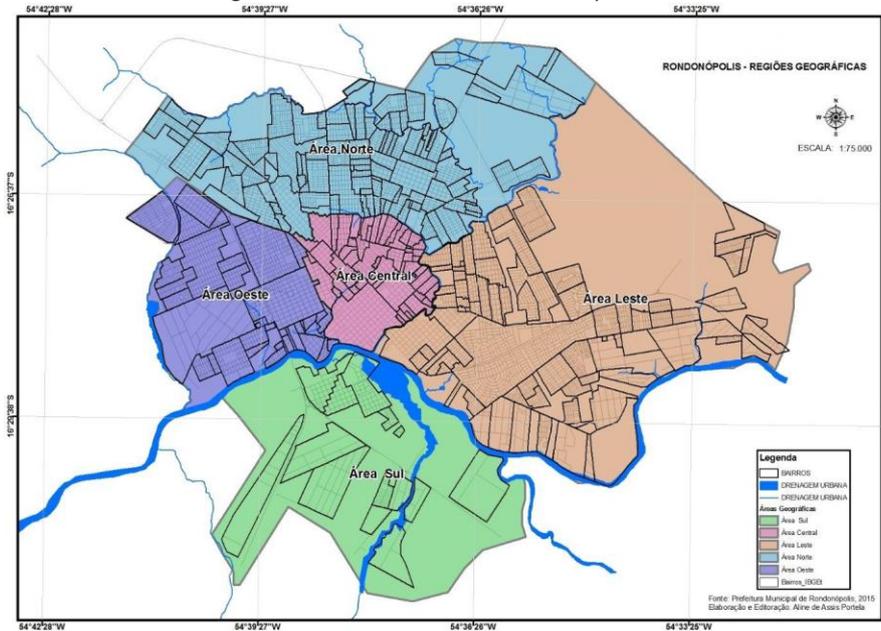
O processo de especulação imobiliária levou a um dos principais desdobramentos: o abandono parcial das propriedades, no qual os proprietários não se responsabilizam pela manutenção necessária (NETO, 2000). Eles esperam que suas propriedades se valorizem com os investimentos públicos em infraestrutura local, de modo que a valorização da propriedade ocorra e, assim, possam obter o maior lucro possível com ela.

Na década de 1980, a cidade de Rondonópolis concentrou diferentes empreendimentos nos setores de comércio e imobiliário, que se diferenciavam por faixas salariais. Com a implantação de um novo comércio para atender às novas demandas do agronegócio, segundo Negri (2008), houve a necessidade de reestruturação do setor imobiliário, para atender às novas demandas de categoria de renda.

A cidade de Rondonópolis no ano de 2010, conforme o último censo realizado pelo IBGE, a população era de 195.476 habitantes, estimativa de 2022 é de 244.897 habitantes. A área territorial total do município é 4.824 Km<sup>2</sup> (IBGE 2021), densidade de 47,00 hab/Km<sup>2</sup>.

Pode ser observado na figura 1, a mancha urbana de Rondonópolis, que conforme Portela (2016), pode ser dividida em 5 áreas, a Área Central, Área Norte, Área Sul, Área Oeste e Área Leste. O objeto de estudo deste trabalho é o processo de urbanização e as áreas ociosas presentes na área Leste da cidade.

**Figura 1:** Divisão das áreas de Rondonópolis-MT.



**FONTE:** PORTELA, Aline De Assis (2016).

## OBJETIVOS

- Analisar os espaços ociosos presentes na área urbana de Rondonópolis, na lógica de rápida expansão do espaço urbano.
- Compreender os fatores que possibilitam a manutenção de grandes porções ociosas na área leste de Rondonópolis.

## METODOLOGIA

Foram utilizadas as pesquisas bibliográficas realizadas em artigos científicos, teses e dissertações, as quais permitiram compreender os fatores determinantes para análise da condição espacial da área urbana no perímetro leste. A busca para compreender como o estado vem realizando a gestão desses espaços e de que maneira, a partir da condição social, esse espaço vem sendo consumido e gerido. Para chegar então à compreensão desses fatores, foi de grande importância revisar a legislação municipal como o plano diretor participativo, código de postura, código de obras e entre outras legislações, além de revisar determinadas publicações realizadas em jornais locais, sobre as demandas do espaço urbano, e também das melhorias urbanas realizadas nessas áreas que foram publicadas pelo poder público.

Tudo para entender a formação da estrutura presente no espaço urbano, tanto como sua instalação ocorre de formas morosa quanto a maneira como o estado vem fazendo a gestão do seu território a partir de uma lógica de integração e exclusão de diferentes partes que compõem a lógica social do espaço urbano. Seguindo essa lógica, é revisado a intensidade dos equipamentos públicos de uma área a outra e, a partir dessa lógica, como o espaço urbano é gestado. Tanto a pesquisa de campo quanto a pesquisa de dados primários e secundários foram fundamentais para compreender como o uso do espaço é usado de forma desigual, dado ao seu processo histórico.

Um dos principais dados que levou à compreensão das ações do poder público foi o acesso às notificações de posturas, realizadas pelo poder público para notificar os proprietários que não realizam a limpeza periódica de suas propriedades territoriais, que conforme revisado por lei, deveria ocorrer com determinada frequência. Nesse sentido, as informações foram retidas para analisar a possibilidade de concentração de propriedades notificadas, de maneira que corrobora-se com a ideia de especulação imobiliária, ocorrendo a partir dos vazios urbanos, e a falta de interesse dos donos de propriedades, agentes imobiliários e latifundiários urbanos com a real realidade do espaço urbano, somente o interesse com a renda da terra.

## RESULTADOS

Nota-se que essa problemática urbana permeia o processo histórico da cidade, já que é fruto de uma urbanização voltada aos interesses do mercado imobiliário. Ao analisar a situação, a resolução desse problema nunca é alcançada. Para lidar com essa questão de forma eficiente, pensar na devida ocupação dessas áreas de forma que estabeleça uma função social para esses espaços ociosos. O que entraria em contrariedade com a lógica capitalista que permeia e usufrui do espaço urbano.

Torna-se perceptível determinados esforços advindos do setor público em relação a essa questão, já que a problemática notada pela sociedade é, de certa maneira, caracterizada como um abandono da gestão municipal para manter o espaço urbano sem a devida manutenção.

Uma das campanhas que se destaca é a Cidade Limpa, lançada pela gestão pública municipal em 2019, onde realizava um alerta para a sociedade para que cumprissem com a legislação municipal e mantivessem os terrenos baldios limpos:

Incluída no programa “Cidade Limpa”, lançado pela Prefeitura de Rondonópolis no início deste ano, a intenção da ação do Controle Urbano, em intensificar os trabalhos de fiscalização de terrenos baldios em toda a cidade, é fazer com que os proprietários mantenham os terrenos limpos. Com isso, contribuindo para evitar a proliferação de vetores de doenças e garantindo uma cidade com um melhor aspecto visual e organizada. (RONDONÓPOLIS, 2019).

Dessa maneira, além de responsabilizar os proprietários urbanos, o poder público, de certa forma, manifestou um interesse e preocupação com a devida manutenção do espaço urbano de maneira geral, responsabilizando-se e demonstrando relevância em manter sua parte na organização territorial dos espaços coletivos.

As chamadas realizadas por meio dos veículos de comunicação do poder público municipal comunicam sobre a responsabilidade dos proprietários em relação à necessidade e importância da manutenção de suas propriedades. Um dos principais pontos colocados pelo poder público foi a alegação dos proprietários sobre o não conhecimento da legislação, por isso, o não cumprimento mesmo que a gestão alegue que muitos proprietários são reincidentes da infração.

Como parte fundamental da manutenção das áreas ociosas do espaço urbano, é direcionado todo um capítulo do plano diretor de 2006 dedicado a essa questão da limpeza dos espaços. O capítulo é voltado para a estética dos espaços urbanos, denominado de “Da limpeza e estética nos lotes vagos”, além disso, descreve como devem ocorrer os procedimentos e as obrigações do proprietário da terra urbana.

Essa problemática ocorre desde a expansão do núcleo urbano. Fica claro que mesmo com a legislação, pouco tem ocorrido de forma efetiva, sendo clara e objetiva sobre a questão:

Art. 209 Qualquer terreno urbano ainda não edificado deverá manter a sua adequada disposição de lote vago, não sendo indesejável ao bem estar coletivo, devendo atender às exigências fundamentais relativas à estética urbana, higiene pública e manutenção do equilíbrio ambiental, expressas nas normas deste título, bem como nos dispostos específicos dos Códigos Municipais de Postura, Sanitário e Ambiental. (RONDONÓPOLIS, 2006).

Na descrição da normativa, o poder público deixa claro que essa é uma responsabilidade de ambas partes que compõem o espaço urbano, uma exigência para manter suas propriedades, sendo necessário a inclusão da normativa de forma oficial. Parte dos proprietários não colaboram com as questões de estética do espaço social que estão inseridos, além de que esse é um artigo do plano diretor que se caracteriza como um dever do cidadão.

Em acordo ao dispositivo da lei, denota-se a necessidade não só dos bens privados, mas também dos públicos em seguir com a legislação. Em conformidade à lei, é de responsabilidade individual seguir com os padrões de estética urbano, para que mantenha a ordem e a segurança dentro do espaço público, desta maneira:

1º Constitui obrigação do proprietário, seu representante ou responsável, a adequada estética urbana exigida ao lote vago na zona em que se situe. 2º Os próprios federais, estaduais e municipais, bem como os de suas entidades paraestatais, ficam submetidos às exigências deste Título. 3º O proprietário ou possuidor de um imóvel tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, estética urbana, higiene e à saúde dos que o habitam ou utilizam, provocadas por lote vizinho. (RONDONÓPOLIS, 2006).

O não cumprimento desta normativa, entre outras, causa variações dentro do espaço urbano. Para os habitantes que vivem nessas localidades, torna-se um transtorno a não manutenção constante dos lotes vagos, como prescrito por lei. A grande área do território urbano possibilita um desgaste na supervisão dessas localidades. “[...] o espaço urbano, especialmente o da cidade capitalista, é profundamente desigual: a desigualdade constitui-se em característica própria do espaço urbano capitalista.” (CORRÊA, 1989, p. 8).

Outra das problemáticas que nociva o espaço urbano da área é a eliminação inadequada de resíduos biológicos por meio de queimadas. Isso tem causado grande preocupação para a sociedade rondonopolitana. Durante os períodos de seca que ocorrem na região, a vegetação que cresce em áreas compartilhadas não controlada pelos proprietários ou pelas autoridades públicas acaba se tornando grandes focos de incêndios, colocando a população em risco.

Assim, a falta de execução e fiscalização das normas desencadeia outras problemáticas no espaço urbano de Rondonópolis, tais como a proliferação de doenças e os incêndios. Evidenciando, então, a urgência de medidas efetivas de controle e garanta a prevenção desta problemática:

A Secretaria Municipal de Receita, por meio do Departamento de Controle Urbano, irá intensificar a fiscalização em terrenos baldios em função do período de seca para evitar queimadas urbanas. A falta de manutenção dos terrenos acarreta em sérios problemas de saúde pública, com a proliferação de vetores de doenças, além de facilitar a ocorrência de queimadas que pioram a qualidade do ar, podendo causar problemas respiratórios. O mato alto em terrenos baldios é ainda uma preocupação com relação à segurança pública. (RONDONÓPOLIS, 2020).

Essas áreas em determinados pontos viram verdadeiras localidades de descarte de bens materiais indesejados pela população como material de construção, móveis, lixo orgânico, resto de árvores e até mesmo lixo doméstico. Seguindo assim, um problema complexo se desdobra em outras problemáticas que mesmo com os mecanismos utilizados pelo setor público não são eliminadas como deveriam.

Na legislação local, podemos notar alguns mecanismos que até então são aplicados, mas que não resolvem o problema a longo prazo, mas servem como medidas a curto prazo, portanto, insuficientes como solução.

Nesse sentido, as notificações, caso sejam de interesse público, tornam-se multas e dívidas ativas vinculadas às propriedades, dificultando determinados trâmites públicos em relação às propriedades. A gestão pública faz alguns alertas sobre esse fator que muitos proprietários negam o conhecimento:

A lei municipal prevê que os donos de terrenos baldios sejam notificados pela fiscalização para promover a limpeza. A fiscalização está sendo realizada por regiões da cidade. Os proprietários que não mantêm as áreas limpas são notificados e têm 15 dias para promover a limpeza dos terrenos e comunicar nesse prazo à Prefeitura. (RONDONÓPOLIS, 2020).

Esse dispositivo está presente nas leis municipais desde a constituição do plano diretor, é utilizado como uma ferramenta para orientar e garantir o cumprimento da legislação por aqueles proprietários que não cumprem com a normativa e, no caso de reincidência, a multa aplicada pela segunda vez pode ser o dobro do valor estabelecido por lei.

As notificações que são realizadas pelos Fiscais de Postura do município alertam que a demanda é muito maior que o real notificado, e pela falta de recursos voltados para a problemática, dificultam os levantamentos de maneira que os trâmites legais demandam determinado tempo. Essa é uma função executada pelo Departamento de Controle Urbano. Entretanto, precisa de um determinado auxílio de outros setores em determinados períodos dos anos, os períodos de chuva, por exemplo:

A força-tarefa será formada pela Secretaria Municipal de Receita, por meio do Controle Urbano, pela Secretaria Municipal de Saúde, com atuação da Vigilância Sanitária e Vigilância Ambiental e pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente. O trabalho de fiscalização terá início pelos bairros onde há a maior concentração de terrenos baldios sujos como Granville, Sunflower, Sagrada Família, Belo Horizonte, Novo Horizonte e Vila Aurora. (RONDONÓPOLIS, 2023).

Nota-se no trecho acima, as áreas que demonstram uma maior preocupação por parte do setor público são bairros como: Sagrada Família, Sunflower, Granville, Aurora e bairros com uma grande quantidade de terrenos ociosos. Dessa forma, corrobora com a ideia central de que o processo de especulação imobiliária é a causa central da problemática. A sua devida ocupação traria respostas mais efetivas às demais problemáticas.

Podemos verificar no código de postura municipal determinados artigos que orientam como essa questão deve ser seguida, os quais detêm a normativa que deve ser seguida pelos proprietários. O artigo 44 da legislação direciona as ações que devem ser estabelecidas para a ocorrência de uma preservação e estética do espaço público.

Parte integral da legislação de postura municipal foi efetivada no ano de 1994 conforme demanda direcionada à organização do espaço público e privado de Rondonópolis. A questão da não limpeza dos lotes vagos é uma realidade presente no histórico da cidade. Enquanto se expande o limite do sítio urbano e parcela o solo presente no espaço urbano, a tendência de áreas a serem fiscalizadas aumenta consideravelmente.

É nesse sentido que precisamos abordar a questão sobre esses espaços e que tendem a continuar da mesma forma, além de não cumprirem com a sua função social. Nem mesmo com a legislação atual. A fiscalização desses espaços ociosos se torna importante, pois se configuram como um problema socioambiental urbano, sendo previsto no artigo quarenta e quatro do plano diretor.

Os órgãos públicos responsáveis por essa fiscalização vêm fazendo o trabalho de notificar estas propriedades que não cumprem com a legislação. Como citado na reportagem, é uma função estabelecida pela secretaria municipal de receita e executada pelo departamento de controle urbano. Os fiscais responsáveis por essa demanda são os fiscais de postura que realizam as notificações de ocorrências, caso não resolvida a limpeza, o proprietário é multado. Esse é um procedimento realizado há algumas décadas.

Os dados registrados e disponibilizados em sistemas são de 2017 a 2020, conforme a demanda do departamento. Os dados foram organizados nas tabelas presentes no texto a seguir. As informações foram distribuídas em ano, bairros e quantidade de ocorrências por proprietários. Apenas os dados em ano contém os dados de todo o município.

Essa é uma medida utilizada pelo poder público para alcançar o estabelecido na legislação municipal e, de certa forma, orientar os proprietários a cumprir com a sua função, já que a área é territorial. As propriedades ociosas estariam dentro do espaço urbano. Nesse sentido, ocorre as notificações das áreas que não cumprem com a legislação que podemos observar na **Tabela 1**, o número de ocorrências é entre os anos de 2017 a 2020.

**Tabela 1** - Número de ocorrência de limpeza de terrenos por ano em Rondonópolis.

Ano	Quantidade de ocorrências
2017	1.534
2018	1.820
2019	981
2020	5.370
<b>Total</b>	<b>9.705</b>

Fonte: Prefeitura Municipal de Rondonópolis (2021). Org. Rodrigues, J. N.

A partir da **Tabela 1**, podemos observar a quantidade de propriedades notificadas entre os anos de 2017 a 2020, quando somadas são no total de 9.705 ocorrências aos proprietários para que realizem a limpeza de suas propriedades. Um número bem elevado de ocorrências aconteceu no ano de 2020. Quase o dobro das notificações somadas entre os anos de 2017, 2018 e 2019. No ano de 2020 o número de fiscais de postura aumentou consideravelmente, dobrando o quantitativo de fiscais que trabalhavam no levantamento de áreas nos últimos anos, isso ocorreu devido ao concurso público em 2019 para fiscais do município.

O número de propriedades que precisam ser notificadas conforme orientado pelo poder público é bem superior ao que foi realizado nos últimos anos, no entanto, determinadas áreas do espaço urbano de Rondonópolis necessitam de uma maior atenção do que outras, já que ficam localizadas mais próximas aos espaços ocupados e com residências. Por isso, acabam sendo notificadas com uma maior frequência nesses últimos anos.

Seguindo essa lógica, faz-se necessário compreender porque em algumas localizações há uma concentração maior de notificações do que em outras áreas, conforme pode ser observado na **Tabela 1**. Isso demonstra que o problema relacionado à ocorrência é a privatização dessas terras e a sua não utilização.

Na **Tabela 2**, é visto que os dados de ocorrência por bairros ficam discriminados apenas nas notificações dos bairros da área leste de Rondonópolis. Os bairros das outras regiões não entraram na análise, mas é importante destacar que o número de notificações dos bairros da área leste é de 5.054 ocorrências, mais que o dobro de notificações feitas no município de Rondonópolis entre os dados de ocorrência disponibilizado.

**Tabela 2-** Número de ocorrências de limpeza de terrenos por bairros da área Leste.

Bairro	Ocorrências
PQ. Sagrada Família	2760
Setor Res. Granville I	544
Jd. Res. Sunflower	354
Setor Res. Granville II	270
VL. Cardoso	156
Pq. Res. Cidade Alta	145
Jd. Green Valley	142
Jd. Res. São José	106
VI. Aurora- PT I	78
Nh. Participação	78
VI. São Sebastião II	66
Jd. Glória	61
Jd. Santa Laura	59
Jd. Belo Panorama	53
VI. Aurora - PT II	43
Pq. São Jorge	39
CJ. Hab. Cidade de Deus	33
Jd. Rondônia	24
VI. Poroxo	23
VI. São Pedro	20

**Fonte:** Prefeitura Municipal de Rondonópolis (2021). Org. RODRIGUES, J. N. (2022)

Ainda na **Tabela 2**, podemos observar o número de notificações por bairros da área leste de Rondonópolis, nota-se que o bairro com o maior número de notificações é o bairro Parque Sagrada Família, citado anteriormente como o bairro com maior quantidade de propriedades territoriais na cidade e na área leste de Rondonópolis. Outros bairros com um grande número de propriedades territoriais também se destacam em número de notificações, como os bairros Granville e Sunflower.

O número de notificações é relativo às áreas com maior número de propriedades que ainda continuam sendo territoriais; em áreas com grandes porções ociosas, nesse sentido, é

necessário salientar que nem todos os proprietários de terrenos não cumprem com a legislação, mas o que ocorre é que a grande parte dos proprietários também possui uma grande quantidade de propriedades na área estudada e que não cumprem com a lei.

Vale ressaltar que quanto maior a quantidade de propriedades por proprietário, maior é a resistência em cumprir com a legislação municipal, já que para manter o terreno esteticamente como manda a lei, é considerado por parte do proprietário uma condição onerosa, tendo custos elevados para cumprir com a legislação e indo em confronto com a ideia central de retenção da área: a garantia de renda da terra urbana.

A partir dessas considerações, podemos relatar, como já supracitado nos capítulos, a responsabilidade dos proprietários sobre as suas propriedades. Sendo assim, na **Tabela 3**, podemos observar a quantidade de notificações por proprietários, o que pode nos revelar a relação de especulação imobiliária que ocorre e como esse fator reflete sobre a organização do espaço urbano.

**Tabela 3** - Número de proprietários por ocorrências de limpeza de terrenos.

Número de Ocorrências	Número de contribuintes com esta quantidade de ocorrências	TOTAL
1	1091	1091
2	558	1116
3	183	549
4	91	364
5	38	190
6	36	216
7	25	175
8	9	72
9	11	99
10	5	50
11	6	66
12	4	48
13	6	78
14	5	70
15	2	30
16	3	48
17	3	51
18	1	18
19	1	19
20	1	20
21	1	21
22	1	22
23	3	69
25	1	25
31	1	31
37	1	37
50	2	100
77	1	77
82	1	82
303	1	303
<b>Total</b>		<b>5137</b>

**FONTE:** Prefeitura Municipal de Rondonópolis (2021). Org. RODRIGUES, J. N. (2022)

A partir da **Tabela 3**, podemos analisar a correlação de propriedades com o número de ocorrências por propriedades, essa correlação está relacionada à concentração de propriedades. Em torno de 2.022 proprietários, entre os anos de 2017 a 2020, receberam 3.701 notificações, enquanto 70 proprietários receberam 1.436 notificações de limpeza. Demonstrando uma relação da ocorrência com a concentração de terras urbanas.

Na **Tabela 2**, não é discriminada a natureza jurídica ou física da propriedade, mas os proprietários com maior número de ocorrência são aqueles com registro de natureza jurídica, ou seja, uma relação estritamente comercial com a terra urbana. É claro que em alguns casos o número de propriedades são menores, mas também se destaca a quantidade de terras urbanas concentradas em cadastro de pessoas físicas.

Outro ponto importante acerca dos dados analisados é que a maioria das propriedades concentradas por proprietário estão localizadas no bairro Parque Sagrada Família, Residencial Granville I, Residencial Granville II e Residencial SunFlower. Nesses bairros, há uma grande concentração de terra e, conseqüentemente, uma grande parte dos proprietários desses bairros não cumprem com a legislação municipal.

É nos bairros com uma maior concentração populacional que está localizada a maioria das ocorrências com classificação de uma ou duas notificações por proprietário. Esses bairros apresentam uma menor concentração de propriedades notificadas, tendo poucas áreas ociosas, já que no seu processo histórico a ocupação da área serviu para a sociedade de forma mais ampla e cumprindo com a sua função social, porém, ainda ocorre uma relação de privatização da área, mas menos problemática em comparação aos bairros de grande concentração territorial.

Para a análise das informações constatadas da quantidade de ocorrências de limpeza das áreas ociosas, o campo realizado foi fundamental para constatar a problemática e no qual foi possível verificar empiricamente os fatos. Nesse sentido, foi possível perceber que em muitos casos as áreas permanecem completamente abandonadas, mesmo aquelas dotadas de infraestrutura.

No campo realizado nos bairros com o maior número de ocorrências, com o objetivo de verificar se ocorreu o cumprimento da legislação, foi possível observar que muitas áreas ainda permanecem sem a devida manutenção de seus espaços, a qual é prevista por lei. Nas **Fotos 1 e 2** é possível verificar como se encontra na realidade, demonstrando essa problemática.

**Fotos 1 e 2** - Terrenos ociosos sem a devida manutenção no Parque São Jorge.



Fonte: Imagens de campo, 2022. Org. RODRIGUES, J. N. (2022)

As áreas onde se encontram os terrenos ociosos das **Fotos 1 e 2** estão entre os bairros Parque São Jorge e Parque Sagrada Família; o primeiro bairro é de maioria de propriedades territoriais, que passou por uma recente reestruturação de infraestrutura realizada pelo poder público; a área com uma grande concentração de terrenos ociosos é próximo ao bairro Parque Sagrada Família.

Esse fato pode ser compreendido como a condição de especulação imobiliária que consiste no bairro. Entre os bairros percebemos a falta de infraestrutura na divisa entre eles e é onde mais se percebe a falta de manutenção desses espaços.

Como discutido anteriormente, o bairro Parque Sagrada Família, um antigo bairro do espaço urbano de Rondonópolis e lançado antes da lei federal Estatuto da cidade, foi construído e vendido sem a devida estrutura que atualmente é obrigado por lei. Até o momento verifica-se um moroso processo de instalação de suas infraestruturas.

Foi possível verificar durante o campo realizado que a falta de manutenção desses espaços ociosos é uma completa combinação, também, com as áreas que possuem infraestrutura. Nas **Fotos 3 e 4**, podemos observar a condição das áreas notificadas que parecem completamente abandonadas, tendo até mesmo partes do bairro com descarte indevido de lixo orgânico.

**Foto 3 e 4** - Terrenos ociosos sem a devida manutenção no Parque Sagrada Família.



Fonte: Imagens de campo, 2022. Org. RODRIGUES, J. N. (2022)

O não cumprimento das normativas e a falta de ocupação dessa área é circunstanciada por parte dos proprietários em torno da dificuldade de residir na área por falta da malha asfáltica.

Em campo, foi verificado que as áreas sem malha asfáltica, no período de chuva, têm realmente sua mobilidade prejudicada, dificultando o transporte que é essencial no desempenho das atividades cotidianas da sociedade.

No entanto, ao mesmo tempo que isso ocorre em determinadas áreas e períodos do ano, quando sua mobilidade é prejudicada, muitas partes do bairro nas quais foram constatadas infraestrutura, como a malha asfáltica. Ainda se percebe que os proprietários não cumprem com a legislação, mantendo seus terrenos sem a devida manutenção.

A argumentação sobre a não ocupação ser por falta de infraestrutura não é um fato verídico, já que muitas áreas do seu território, denotada de infraestrutura, são completamente ociosas, como podemos perceber na **Foto 3 e 4**. Mesmo com áreas propensas à ocupação, não se percebe nem possíveis construções dentro da área que já poderia estar sendo utilizada pela sociedade.

**Foto 5 e 6 - Áreas ociosas no bairro Sagrada Família com infraestrutura.**



Fonte: Imagens de campo, 2022. Org. RODRIGUES, J. N. (2022)

Como apresentam as **Fotos 5 e 6**, podemos ilustrar o fato de o bairro Sagrada Família ser uma das principais áreas com ocorrências de manutenção desses espaços, mesmo com as áreas que conseguem cumprir com a legislação. O real problema da área é a especulação imobiliária, na qual constata que o bairro seja parte integral da problemática abordada na pesquisa e constitui-se como um grande vazio urbano.

A discussão acerca da problemática urbana que orienta essa pesquisa ainda permeia em outras localidades como os bairros Granville I e II e o bairro Sunflower. Em campo foi possível perceber uma ocupação mais acelerada comparado ao bairro Sagrada Família, mas que em determinados pontos é possível perceber uma grande concentração de áreas ociosas, como podemos verificar na **Foto 7 e 8**.

**Foto 7 e 8 - Áreas ociosas nos bairros Granville I e II e Sunflower.**



Fonte: Imagens de campo, 2022. Org. RODRIGUES, J. N. (2022)

Conforme pesquisa em campo, realizada para verificação empírica das questões orientadoras da pesquisa, nos bairros presentes na **Foto 7 e 8** se percebe uma grande concentração de áreas ociosas, mas em comparação ao que foi verificado no bairro Sagrada Família, o número de empreendimentos imobiliários, como a construção de casas e prédios, é bem crescente nessa área analisada. Ao mesmo tempo, foi verificado um número muito grande de casas novas que estão à venda, o que ilustra muito bem a relação mercantilizada e interesse de lucro a partir da renda da terra, sendo cada vez mais crescente.

Mostra-se claro que o processo de formação dos bairros foi realizado de forma diferenciada, onde os bairros Granville I e II e Sunflower já foram construídos com infraestrutura, facilitando e perpetuando a sua ocupação.

## CONCLUSÃO

É perceptível que a forma de ocupação da área leste de Rondonópolis ocorreu de forma diferenciada, dado aos interesses dos agentes imobiliários e latifundiários urbanos, porém, essa lógica ocorreu de forma difusa sobre todo o seu território, onde a concentração de lotes ociosos em áreas que percebemos uma grande valorização. Ao mesmo tempo, sem infraestrutura, enquanto há outras localidades dotadas de equipamentos públicos com a mesma concentração de áreas ociosas.

Os bairros foram criados para interesse social, mas demoraram anos para serem instalados suas estruturas, mesmo assim, a sua existência foi necessária para a valorização das grandes reservas de terra urbana presente na área leste da cidade, elevando o custo das propriedades urbanas de Rondonópolis, conseqüentemente, dificultando o acesso à moradia para a camada social mais pobre.

É a partir dessa lógica de ocupação morosa das áreas ociosas do espaço da cidade que a regulação da terra urbana se torna efetiva, essa lógica foi constatada a partir do campo realizado. Sendo possível perceber que esses fatores refletem na paisagem urbana da área estudada, prescreve-se então a necessidade que esse formato de gestão dos espaços ociosos deve ser repensado pelo poder público.

A verificação dos fatos mencionados anteriormente se faz presente na lógica do uso do espaço urbano de Rondonópolis e, conforme o processo histórico da ocupação da área leste, foi circunstancial para os agentes imobiliários e latifundiários urbanos se beneficiarem com esse formato de urbanização que foi gestado e pensadas por décadas.

A concentração de áreas que não são destinadas ao uso integral por parte da sociedade é uma das problemáticas que precisam ser discutidas em âmbito social e não apenas vista dentro da lógica mercantilizada do modo de produção capitalista. A partir do que foi abordado neste capítulo, a terra urbana, antes de ser um produto, precisa ser um direito para todos aqueles que anseiam por uma moradia digna.

## REFERÊNCIAS

CORRÊA, Roberto Lobato. **O ESPAÇO URBANO**. São Paulo: Ática, 1989.

DEMAMANN, Mirian Terezinha Mundt. **Rondonópolis – MT: campo, cidade e centralidades**. São Paulo-SP: USP, 2011. (Tese de Doutorado).

MONTEIRO, Jorge Luiz Gomes. **Mudanças Espaciais Induzidas pelo Progresso Técnico: a realidade da agricultura mato-grossense**. 2004. 317 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Instituto de Geociências, UFRJ, Rio de Janeiro, 2004.

NEGRI, Sérgio Sebastião. **Uso desigual do território em Rondonópolis no processo de expansão do agronegócio da soja em Mato Grosso**. Tese de Doutorado em Geografia. Universidade Estadual Paulista. Rio Claro, 2010.

NETO, José Vieira. **A Urbanização e a Problemática Ambiental no Centro Oeste do Brasil: O Caso de Rondonópolis – MT**. São Paulo, 2000. Tese (Doutorado em Geografia) Universidade de São Paulo – USP.

PORTELA, Aline de Assis. **A produção do espaço urbano em Rondonópolis-MT: Um ensaio de Ritmanálise**. Rondonópolis, 2016. Dissertação (Mestrado em Geografia) Universidade Federal de Mato Grosso - UFMT.

RONDONÓPOLIS, Prefeitura Municipal de. Lei Complementar nº 2122, de 14 de março de 1994. **Código de Postura do Município de Rondonópolis**. Rondonópolis, 1994. Acesso em 10/08/2022. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mt/r/rondonopolis/lei-ordinaria/1994/213/2122/lei-ordinaria-n-2122-1994-institui>

RONDONÓPOLIS, Prefeitura Municipal de. Lei Complementar nº 43, de 28 de dezembro de 2006. **Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Rondonópolis.** Rondonópolis, 2006. Acesso em 16/08/2022. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mt/r/rondonopolis/lei-complementar/2006/5/43/lei-complementar-n-43-2006-disp>

RONDONÓPOLIS, Prefeitura Municipal de. A prefeitura já asfaltou várias vias no Cidade de Deus; 13 ruas serão contempladas. Rondonópolis, setembro de 2018. <http://www.rondonopolis.mt.gov.br/noticias/prefeitura-ja-asfaltou-varias-vias-no-cidade-de-deus-13-ruas-serao>

RONDONÓPOLIS, Prefeitura Municipal de. **Obras de asfalto e drenagem no Parque São Jorge estão a todo vapor.** Rondonópolis, novembro de 2019. Disponível em: <http://www.rondonopolis.mt.gov.br/noticias/obras-de-asfalto-e-drenagem-no-parque-sao-jorge-estao-a-todo-vap>

RONDONÓPOLIS, Prefeitura Municipal de. **Prefeitura inicia obras de urbanização e pavimentação da Avenida Binário Norte, paralela à Avenida dos Estudantes.** Rondonópolis Janeiro de 2020. <http://www.rondonopolis.mt.gov.br/noticias/prefeitura-inicia-obras-de-urbanizacao-e-pavimentacao-da-avenida->

RONDONÓPOLIS, Prefeitura Municipal de. Obras de construção da avenida principal do CPA chega a 85%. Rondonópolis, 2023. Acesso em 15/01/2023. Disponível em: <http://www.rondonopolis.mt.gov.br/noticias/obras-de-construcao-da-avenida-principal-do-cpa-chega-a-85/>

SANTOS, Milton. **Manual de Geografia Urbana.** Edusp, 3. ed, 1ª reimpr, 2012.

SINGER, Paul. O USO DO SOLO URBANO NA ECONOMIA CAPITALISTA. **Boletim Paulista de Geografia.** São Paulo, n.57 v.1, 1980, p.77-92.