

# **Cidade cativa: estratégias de uma urbanização oligopolista em uma cidade mato-grossense**

**A captive town: strategies of an oligopolistic urbanization in a city in the state of Mato Grosso, Brazil**

*Livia Maschio Fioravanti, doutoranda em Geografia Humana pela Universidade de São Paulo (USP) e docente do Instituto Federal de Mato Grosso (IFMT), liviageousp@gmail.com.*

## Resumo

A economia de Primavera do Leste é hoje dinamizada principalmente pelas atividades vinculadas ao chamado “agronegócio”. Localizada no sudeste mato-grossense e no entrocamento das rodovias BR- 070 e MT- 130, o município se destaca pela produção de soja, seguindo aqueles situados ao longo da BR-163, como Lucas do Rio Verde e Sorriso. O objetivo deste trabalho é investigar de que modo o início da ocupação de Primavera, relacionado com a expansão da fronteira econômica em Mato Grosso a partir da década de 1970, influencia em seus atuais conflitos espaciais. Defendemos a hipótese de que o modo pelo qual a propriedade rural foi dominada e fracionada por grandes empresários do centro-sul brasileiro nas últimas duas décadas do século XX teve como consequência uma dominação também da propriedade urbana, culminando em uma “urbanização oligopolista”. O maior domínio sobre a propriedade privada, ainda hoje predominantemente nas mãos das famílias que chegaram no início da expansão da fronteira, gera um maior controle na abertura de loteamentos, no tamanho e no preço dos lotes e imóveis. Essas famílias pioneiras empregam diversas estratégias para controlar a renda da terra e a valorização do solo urbano, como a doação de terrenos e a abertura gradual de novos loteamentos. Por meio de levantamento bibliográfico, realização de trabalhos de campo e de entrevistas, demonstraremos que esse processo tem agravado a segregação espacial em Primavera do Leste.

**Palavras Chave:** fronteira; urbanização oligopolista; segregação espacial; Primavera do Leste.

## Abstract

The economy in Primavera do Leste is based on “agribusiness”. Located in southeastern Mato Grosso, at the confluence of the BR-070 and MT-130 highways, Primavera do Leste is a major regional producer of soybean, along with Lucas do Rio Verde, Sorriso and other towns close to BR-163, another regional highway. This work will examine how the beginning of the Primavera do Leste occupation, narrowly related to the expansion of the economic border in Mato Grosso in 1970s, influences its current spatial conflicts. The hypothesis is that the spatial domination and division of rural property in the region – a process led by large entrepreneurs from Center-South of Brazil over the last two decades of the 20th century – have led to domination also of urban property, culminating in an “oligopolistic urbanization”. The control of the private property remaining with pioneer families is related to the dominance on the real estate market, by regulation of the size, price, and moment of sale of lots and properties in urban areas. The pioneer families employ different strategies to control the land income and the value of urban land, by donating land to public power and controlling the sale of lots. Based on a bibliographical survey, fieldwork and interviews, we will show that this process has aggravated the spatial segregation in Primavera do Leste.

**Keywords:** border; oligopolistic urbanization; spatial segregation; Primavera do Leste.

## INTRODUÇÃO

**P**rimavera do Leste, localizada a 234 quilômetros de Cuiabá e cortada pelas rodovias MT-130 e pela BR-070, é uma das cidades brasileiras cujo crescimento econômico está diretamente relacionado à agricultura capitalista mecanizada – denominada pelo Estado, pela mídia e pelas empresas de “agronegócio”. Se por um lado essas cidades – não apenas em Mato Grosso, mas também nos novos espaços da produção de soja, como oeste da Bahia e sul do Maranhão – parecem esbanjar riqueza, também reproduzem uma população pauperizada das próprias condições de sobrevivência e que tende a apenas encontrar locais de moradia às margens das rodovias ou nas periferias.

Nosso objetivo neste artigo é elucidar que grande parte dos conflitos da produção do espaço primaverense – que envolvem, por exemplo, os espaços para moradia, nos quais se sobressai o valor de uso, e os espaços utilizados para especulação, com predomínio do valor de troca – tem como fundamento contradições que se estabeleceram logo no início de sua ocupação, no final da década de 1970. Principalmente a partir deste momento, ligado a um contexto mais amplo de expansão da fronteira do capital rumo ao centro-oeste brasileiro, a propriedade rural e urbana passou a ser dominada e fracionada atendendo, no geral, a interesses de grandes empresários do centro-sul do Brasil.

Partindo da abordagem de Silva (2010), consideramos que houve três momentos da expansão da fronteira em Primavera e no sudeste mato-grossense ligados à produção agrícola: em meados dos anos 1970, com a chegada dos primeiros migrantes do sul e sudeste do Brasil, que passaram a implantar plantações de soja e de arroz; a partir dos anos 1980, com a agroindustrialização da soja; e, por fim, a partir dos anos 1990, com a implantação de grandes grupos empresariais, como a Cargill

em Primavera do Leste. A expansão da acumulação do capital nesses três momentos – com continuidades e descontinuidades – apenas foi possível devido ao papel do Estado, seja atuando no início da ocupação da fronteira de modo a favorecer a chegada dos considerados “pioneiros” na década de 1970 por meio de programas federais de ocupação do cerrado e da Amazônia Legal, seja facilitando atualmente a ação dos grandes grupos empresariais via incentivos fiscais. Essa ação do Estado historicamente ocorreu beneficiando grupos de migrantes que tinham recursos para realizarem investimentos na região e hoje também favorece os conglomerados do agronegócio.

A concentração de terra, de poder e de capital no decorrer da implantação e ocupação de Primavera está nos alicerces de uma urbanização controlada por um pequeno grupo de detentores do poder econômico e político – definida, segundo Volochko (2015) e a respeito também de outras cidades dinamizadas pela agricultura capitalista mecanizada, como “urbanização oligopolista”.

Esta urbanização é caracterizada por um maior controle da propriedade privada e por uma cidade que é comandada por poucos, os quais frequentemente determinam a abertura de novos loteamentos e manipulam a renda da terra e o processo de valorização do solo urbano a seu bel prazer. Primavera é, nesta perspectiva, uma “cidade cativa”, noção aqui desenvolvida a partir da expressão de Martins (2010) de “terra cativa” e que se refere a uma cidade que “tem donos”, muitos dos quais passaram a ser detentores de terra, poder e capital há pouco menos de quatro décadas.

Nesta “urbanização oligopolista”, o maior controle sobre o preço e tamanho dos lotes resulta em uma dificuldade ainda maior das pessoas de menor renda para o acesso à moradia e à propriedade e se constitui em um dos elementos que nos ajudam a entender o acirramento da segregação espacial em Primavera do Leste.

## DESENVOLVIMENTO

### 1. UMA FRONTEIRA DO CAPITAL E DA URBANIZAÇÃO

Para compreender a produção do espaço primaverense é preciso desvendar as estratégias políticas e econômicas que permearam sua concepção e implantação, ainda na década de 1970. Essas estratégias estão diretamente vinculadas à expansão da chamada “fronteira agrícola” – a qual se constitui, na abordagem deste artigo, principalmente em uma fronteira da acumulação de capital.

O Estado brasileiro passa a conceber o centro-oeste como fronteira “no sentido de uma disposição política sobre o território derivada das exigências da acumulação capitalista” (MARTINS, 1993, p. 23). Surgem, nesse processo, diversos programas de colonização e ocupação da região visando a atender a reprodução do capital. Devido a esses objetivos que impulsionaram a ocupação do centro-oeste a partir deste período, concordamos com a definição do autor de que o conceito de fronteira faça referência a um “espaço submetido a uma contínua redefinição”, no qual se sobrepõem relações aparentemente fragmentadas que seriam alteradas pela ação do Estado em função dos interesses em jogo – neste caso, a continuidade da acumulação capitalista. A fronteira envolveria territórios que, por meio de estratégias políticas, passam a ser demandados para o desenvolvimento das forças produtivas (MARTINS, 1993, p. 23). Nesse processo de readequação dos usos do espaço para atender às novas exigências da acumulação, Mato Grosso constitui-se como fronteira principalmente a partir da década de 1970.

O papel do Estado na produção e consolidação da fronteira também é destacado por diversos autores, dentre eles Arruda (2007), Silva (2010), Martins (1993) e Oliveira (2001). Segundo Arruda

(2007, p. 78), o Estado foi o “principal agente viabilizador da inserção do espaço mato-grossense à nova lógica de (re) produção capitalista, ou seja, para a expansão da fronteira agrícola”. Essa inserção ocorreu sobretudo após o golpe militar de 1964, quando o cerrado passa a ser inserido de modo mais contundente à reprodução do capital através de programas e projetos nos quais as terras eram distribuídas ao capital nacional e internacional via projetos de exploração agropecuária. Esse avanço da fronteira foi possibilitado por meio da construção de rodovias, da implantação de infraestruturas (como rede elétrica), de planos de incentivos governamentais e promoção de políticas de colonização pública ou privadas (ARRUDA, 2007; GIRARDI, 2015). O movimento de expansão da fronteira em Mato Grosso foi, nesse contexto, intensificado com a ampliação da malha viária, principalmente com a abertura das rodovias BR - 364 (Cuiabá – Rio Branco) e BR - 163 (Cuiabá – Santarém). Especificamente, no sudeste mato-grossense, merece destaque também a BR - 070 (Brasília – Cáceres).

Destacando uma das dimensões desse papel do Estado como grande fomentador da expansão geográfica da acumulação de capital em direção às terras mato-grossenses, Volochko (2013, p. 19) afirma que os planos e programas oficiais implantados durante o regime militar – somados à ampliação de infraestruturas – “revelam como o Estado patrocinou o acesso à terra para os grandes grupos econômicos e empresas transnacionais”, que utilizavam a terra tanto para produção agropecuária quanto para “a colonização privada fundamentada no loteamento/especulação”<sup>1</sup>.

Esse processo de dominação e ocupação das terras no centro-oeste – e particularmente no sudeste de Mato Grosso – realizado por grupos empresariais do sudeste brasileiro por meio de incentivos à colonização privada terá, como veremos, profundas implicações na produção do espaço urbano de Primavera do Leste.

Idealizada neste contexto de expansão da fronteira do capital, por grandes grupos econômicos financiados pelo Estado, Primavera do Leste não deve ser vista somente como uma cidade cuja produção do espaço é ritmada por um agrário hegemônico. Conforme destaca Arruda (2007), não é no campo onde está a base produtiva dessas corporações agroempresariais globalizadas, mas na cidade por meio das condições de circulação dos fluxos materiais e imateriais do “agronegócio”. Na cidade, estão concentradas atividades voltadas a atender as demandas do campo, tais como: serviços financeiros e jurídicos, fornecimento de insumos e de máquinas agrícolas, armazéns e indústrias que beneficiam a produção do campo, estabelecimentos comerciais e bancários, assistência técnica especializada.

A cidade, longe de ser um local passivo onde se concentram as atividades vinculadas ao campo, foi a condição para que um campo cada vez tecnificado e financeirizado pudesse se realizar. Além disso, como salienta Volochko (2013, p. 20), devido a essa primazia do urbano para a realização deste agrário, a fronteira não é somente agrícola, ou do capital: é “principalmente uma fronteira da urbanização a partir do agronegócio”. É nesse sentido que o autor (2013, p. 24) também afirma que “onde a terra está sendo cultivada como meio de produção das commodities internacionais a serem exportadas (sobretudo carnes e grãos), a extensão das grandes propriedades monocultoras não pode prescindir da centralização urbana”. Essa centralização urbana abrange, segundo Volochko, uma centralização técnica (por meio de atividades de controle e gestão da produção); política (por

---

<sup>1</sup> A colonização privada tinha como objetivo “atrair uma clientela mais capitalizada, os colonos do sul do país. As terras eram oferecidas muitas vezes a preços irrisórios, sobretudo se comparados às áreas de fronteira agrícola já consolidadas, o que facilitava a aquisição de propriedades de grandes extensões”. Já a colonização pública ou oficial foi uma das formas utilizadas para direcionar os movimentos populacionais para regiões de fronteira. Mato Grosso passa a servir como uma alternativa para amenizar os conflitos no campo sem a realização de uma reforma estrutural no campo brasileiro (BERNARDES, 2007, n.p).

meio de políticas direcionadas ao agronegócio); e econômica (já que é na cidade onde estão as infraestruturas e serviços).

## 2. DA TERRA À CIDADE CATIVA

A ocupação da cidade enquanto projeto iniciou-se no final dos anos 1970. Antes disso, chegaram migrantes com objetivo de desenvolverem atividades ligadas ao campo ou à exploração de riquezas minerais, inclusive atraídos pelo garimpo de diamantes do município de Poxoréo<sup>2</sup>. Há relatos ainda de a região foi rota de bandeirantes no século XVII vindos do que hoje é Mato Grosso do Sul e em busca de riquezas minerais (Câmara Municipal de Primavera do Leste - CMPL, 2016). Contudo, interessa-nos apenas regressar ao momento em que a cidade nasce como uma ocupação planejada e resultado de uma estratégia voltada para atender interesses específicos, isto é, a de possibilitar uma concentração de serviços e infraestruturas capazes de atender inicialmente à demanda exigida pelo agrário, reproduzindo capitais urbanos-industriais do centro sul brasileiro. É neste momento em que está uma potência maior para elucidarmos as contradições e os conflitos atuais da produção do espaço primaverense.

Compreendemos a implantação de Primavera a partir dos incentivos do governo federal propostos para a ocupação da Amazônia Legal – via SUDAM (Superintendência para o Desenvolvimento da Amazônia, implantada em 1966) – e do cerrado brasileiro, via Polocentro (Programa de Desenvolvimento dos Cerrados, criado em 1975). A respeito da migração na constituição da fronteira da acumulação do capital em Mato Grosso, Martins (1993) destaca que é preciso compreender o que chama de “universo pioneiro”<sup>3</sup> para elucidar de que modo houve a expansão do capital para espaços até então considerados como “vazios”<sup>4</sup>. Esse universo estaria “ligado intimamente às exigências de reprodução da sociedade capitalista” (MARTINS, 1993, p. 20).

Aprofundando no que Primavera do Leste apresenta de específico, retomaremos alguns dos momentos de sua produção do espaço, permeado por continuidades como a dominação privada de grandes propriedades nas mãos de grupos empresariais e a manipulação da renda fundiária. Primavera do Leste foi resultado de uma ocupação realizada por uma colonização privada, que, como vimos, atraiu para a região pessoas que já tinham capital para comprar terras e investir. Como salienta Bernardes (2007, n.p.), na década de 1970:

(...) empresários das regiões sul e sudeste, aproveitando as vantagens oferecidas pelos programas governamentais, adquiriram grandes extensões de terras públicas e/ou de terceiros, alguns de maneira ilícita, e investiram na

---

<sup>2</sup> Como marcos importantes antes da década de 1970, podemos citar a demarcação de uma linha telegráfica em 1912 ligando Cuiabá à Barra do Garças, passando por Primavera do Leste. Em 1940, houve o desenvolvimento do programa “Marcha para o Oeste”, implantado pelo presidente Getúlio Vargas e que abrangia sobretudo a porção sul de Mato Grosso por meio da colonização oficial. O ocupação da Amazônia Legal (na qual se insere o estado de MT) seria intensificada posteriormente a partir da Constituição de 1946 – que previa um plano econômico para viabilizar a ocupação e desenvolvimento econômico da região – e com a implantação de Brasília no governo de Juscelino Kubistchek (SILVA, 2010; CMPL, 2016).

<sup>3</sup> Martins se refere em sua dissertação à Chapadão do Sul, Mato Grosso do Sul, mas é possível traçar semelhanças em muitos dos processos constitutivos da produção do espaço desta cidade com Primavera do Leste.

<sup>4</sup> Destacamos que a própria ideia de pioneirismo deve ser relativizada e é carregada de um viés ideológico que coloca as pessoas que chegaram naquele momento como as primeiras a se instalarem no local. Considera, desta forma, a região como um “vazio demográfico” e ignora, dentre outras, as populações indígenas. Por isso, empregamos neste artigo o termo (e suas derivações) entre aspas.

implantação de projetos de colonização privada, que teve caráter seletivo, significando o acesso à terra a existência de recursos próprios.

Em 1971, Edgar Cosentino, considerado pelos primaverenses como o principal “pioneiro” da cidade, formou a empresa Primavera do Oeste S/A junto com um grupo de empresários paulistas. Desse grupo faziam parte o ex-presidente da General Motors do Brasil e atualmente pecuarista em Primavera do Leste e o ex-dono do grupo “Hermínio Ometto” e da Usina São João, considerada por várias décadas uma das mais importantes do estado de São Paulo no setor sucroalcooleiro<sup>5</sup>. O objetivo desses empresários era desenvolver um projeto agropecuário fomentado pela SUDAM.

Nota-se que que não eram camponeses expropriados do sul do Brasil que chegavam à região. Tratava-se de grandes empresários que expandiam, com recursos próprios e subsidiados pelo Estado, a fronteira do capital. Grande parte de quem chegava à Primavera do Leste tinha conhecimento de como investir e como plantar em grande escala: da família Cosentino chegaram na década de 1970, por exemplo, um engenheiro agrônomo e um economista. Antes mesmo da elaboração do projeto de cidade, Cosentino realizou estudos sobre a viabilidade agrícola nos solos da região em parceria com a Escola Superior de Agricultura da Universidade de São Paulo. Também considerada uma das “pioneiras” da cidade, a família Gasparotto foi a primeira a implantar plantações de arroz, o que apenas foi possível devido ao conhecimento das técnicas de plantio e à relativa disponibilidade de recursos próprios, uma vez que inicialmente não tiveram acesso ao crédito para a compra de maquinário agrícola (CMPL, 2016). Algumas das famílias que chegaram neste momento da expansão da fronteira hoje controlam grande parte das atividades comerciais (como mercados e lojas de equipamentos agrícolas) e de serviços da cidade (com, por exemplo, escritórios de engenharia ou de arquitetura). Além disso, são proprietárias de quantidade significativa de lotes e imóveis na cidade – como detalharemos no próximo item.

Concordamos, neste contexto, com Bernardes (2007) quando afirma que os grupos que comandavam o avanço da fronteira “dispunham de instrumentos técnicos que aumentavam o seu poder, imobilizando importantes recursos de capital, seja em termos de instalações, maquinaria e equipamentos, seja em infraestrutura (...)”. Como elucida Volochko (2015), as regiões de Mato Grosso em que se realizaram colonizações privadas são consideradas como tendo tido mais êxito em relação àquelas cuja ocupação ocorreu pelas colonizações públicas, no entanto, desde início já eram definidas as condições para quem deveria ter acesso à terra e aos investimentos. Esse processo implicou em um aspecto crucial para nossa investigação, uma vez que ajuda a explicar a transformação de grandes capitalistas também em proprietários, firmando os laços do casamento entre terra e capital estabelecidos desde a Lei de Terras de 1850<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Segundo informações pesquisadas pela autora deste artigo. Tratam-se, respectivamente, de André Beer e Hermínio Ometto.

<sup>6</sup> A Lei de Terras foi um marco essencial na questão política fundiária brasileira. Por meio desta Lei, o Estado sacramentava a relação entre terra e capital. Para Martins (2010), assegurava interesses de fazendeiros e comerciantes na iminência de transformações nas condições do regime escravista. A contradição entre capital e escravismo não tinha no Brasil a radicalidade da contradição que opunha capital às relações feudais, como ocorreu em demais países. Dessa forma, os próprios proprietários de terra puderam “personificar as necessidades de reprodução capitalista do capital, não dependendo de uma nova classe” para “viabilizar-se historicamente” (MARTINS, 1994, p. 55). Se a sujeição do trabalhador estava ameaçada, garantia-se, com a Lei de Terras, a sujeição do trabalho. Isso porque determinava a obtenção de terras por compra e venda e legalizava a posse dos títulos das sesmarias de qualquer dimensão não confirmados. Legalizava-se, pela primeira vez na história do Brasil, a grilagem de terras ao se permitir o registro de sesmarias não confirmadas e sem títulos, desde que medidas e registradas. A propriedade privada estava garantida aos grileiros e se garantia mão de obra assalariada à terra agora cativa. A elite, que acumulava riqueza com o monopólio sobre escravo, passou a acumular com o monopólio sobre a terra. A concepção de “renda capitalizada” (MARTINS, 1994) que havia no escravo é transposta, com a Lei de Terras, para a cobra-se por aquilo que pode ser produzido.

Como podemos notar por meio desses “pioneiros” que chegavam à região, na década de 1970 já se traçavam as tramas das relações entre terra, poder e capital esmiuçadas por Martins (1994) e também destacadas por Volochko (2015). As dinâmicas fundiárias do campo e da cidade tendem a ser determinadas pelas relações entre o poder econômico e o político na medida em que terra e capital no Brasil significam poder. As famílias no processo de ocupação de Primavera do Leste começaram a acumular terra e capital. Adquiriram poder – em uma sociedade que, como elucida Martins (1994), tem o público atravessado pelo privado<sup>7</sup>. A ocupação das terras em Primavera do Leste, assim como em parcela significativa do restante de Mato Grosso e do território brasileiro, manteve os privilégios econômicos e políticos de oligarquias, permitindo, sempre com incentivos e colaboração do Estado, que grandes empresários fossem também proprietários e participassem do jogo político. Essa relação pode ser observada, por exemplo, no fato de que dois proprietários de fazendas na região de Primavera já foram prefeitos da cidade, cada um, por ao menos três mandatos<sup>8</sup>.

Primavera já nasce como um projeto urbano. Se por um lado era preciso realizá-lo para dar continuidade aos projetos agrários previstos à região, dando vazão aos capitais urbano-industriais do centro-sul do Brasil e atendendo aos serviços e infraestruturas exigidos pela população e pela atividade agrícola, por outro, transformar-se-á em um projeto tão ou mais importante que a própria produção de grãos. A fronteira da urbanização, neste sentido, não apenas precede a considerada “fronteira agrícola” como se constitui em um grande negócio.

O projeto “Cidade Primavera”, idealizado por Cosentino e pensado inicialmente como um grande empreendimento no contexto da interação entre campo e cidade, foi implantado em um local até então conhecido como “Bela Vista das Placas”, no entrocamento das rodovias BR- 070 com a MT-130. Essa localização nada teve de acaso: é uma situação geográfica estratégica para escoar a produção agrícola e facilitar os fluxos de mercadorias. O projeto Cidade Primavera foi implantado em 205 hectares dos 1.100 da Fazenda Nova Esperança, adquirida em 1972 por Cosentino, e empreendido com recursos próprios da Construtora e Imobiliária Cosentino Ltda (CMPL, 2016). Cosentino pode ser comparado, utilizando expressão de Martins (1993) ao se referir a um “pioneiro” de Chapadão do Sul, a um “pioneiro estrategista”, na medida em que elaborou e empregou estratégias que permitiram a colonização de novos espaços e a expansão da fronteira do capital e da urbanização. O estrategista reuniria “conhecimento e informação para aplicá-los à produção de um espaço concebido”, assegurando a “existência de condições para a concretização das estratégias” (MARTINS, 1993, p. 29). Esse “estrategista que se colocava na figura do empreendedor cederia lugar ao loteador de terras”. Primavera do Leste também é, ainda segundo noção de Martins (1993), uma “cidade sem infância”, já implantada seguindo diretrizes de uma urbanização supostamente coerente e harmônica, seguindo a aplicação de modelos.

---

<sup>7</sup> O modo pelo qual houve o processo de formação, manutenção e dominação da propriedade privada da terra no Brasil por sujeitos e classes sociais determinados ilumina o que Martins (1994) chama de “poder do atraso”. Segundo o autor, o processo de dominação privada da terra por sujeitos sociais específicos e posterior consolidação de uma aliança entre propriedade da terra e capital (em essência, uma aliança entre as classes sociais dos capitalistas e dos proprietários de terra) teceram duras amarras na sociedade brasileira.

<sup>8</sup> Caso emblemático do poder público ocupado por interesses do “agronegócio” é o de Blairo Maggi – empresário da sojicultura, dono do grupo Amaggi e governador do estado de Mato Grosso entre 2003 e 2010. Como destacam Pequeno e Elias (2015, p. 17), “num país onde o imbricamento existente entre os poderes econômico e político é recorrente, acostumamo-nos a ter empresários agrícolas como Ministro da Agricultura, Governador de Estado, além de uma das mais influentes bancadas no Congresso Nacional (a bancada ruralista)”. Como salientam, é recorrente no que denominam de “cidades do agronegócio” que os prefeitos também sejam empresários do setor.

Primavera constituiu-se em um negócio previamente estudado e calculado, de modo a tornar possível que os agricultores e empresários que ali chegassem também pudessem investir. A Colonizadora Cosentino foi responsável, até o momento de emancipação política da cidade em 1986, por uma série de investimentos, como a obtenção do gerador de energia elétrica, a implantação da rede telefônica e a construção do primeiro hospital. Como afirma Arruda (2007), referindo-se às cidades em Mato Grosso implantadas para atender aos interesses da agricultura capitalista, as obras de infraestrutura deixam de ser realizadas pelas colonizadoras e passam a ser empreendidas pelo Estado apenas quando a ocupação e expansão já estavam concretizadas e o município emancipado.

O município de Primavera do Leste foi criado em 1986 atendendo às demandas dos proprietários e empresários do que até então era um distrito do município de Poxoréo. Segundo Arruda (2007), embora a gestão urbana passe a ser realizada pelo poder público municipal, a colonizadora, agora sob a forma de imobiliária ou incorporadora, ainda tem papel fundamental na produção do espaço dessas cidades ligadas ao “agronegócio”, tendo como objetivo “garantir os interesses mercantis, presentes desde o processo inicial de implantação do estabelecimento até os dias atuais, na comercialização dos lotes urbanos e rurais” (ARRUDA, 2007, p. 129).

Neste sentido, o poder que as colonizadoras privadas adquiriram no decorrer do processo de ocupação destas cidades não se extinguiu com as emancipações políticas administrativas de grande parte dos municípios mato-grossenses a partir da década 1970 e 80: o comando da produção do espaço muda apenas formalmente de mãos.

Hoje, a antiga Colonizadora Cosentino – e atual Imobiliária e Incorporadora – é proprietária de grande parte dos terrenos ou casas para venda ou aluguel da cidade, controlando a expansão ou implantação de novos loteamentos juntamente com outras poucas imobiliárias, incorporadoras e construtoras cujos donos ainda são em sua maioria das famílias “pioneiras” no processo de ocupação primaverense. É por meio da dominação de extensas propriedades urbanas, realizada a partir do avanço da fronteira da urbanização realizada por poucos e poderosos grupos privados, que explicamos a “produção oligopolista do espaço” (VOLOCHKO, 2015) nessas cidades movidas atualmente pela agricultura capitalista.

A estrutura oligárquica do campo passa a se reproduzir no urbano, tecendo relações estreitas e totalmente imbricadas uma na outra, de modo que não é possível separar as elites agrárias das elites urbanas. As formas de acumulação capitalista e o processo de dominação e concentração fundiária do campo e da cidade ocorreram de modo concomitante à medida que fazendas eram loteadas para a criação e expansão do núcleo urbano. Assim, a constituição da “terra cativa” – utilizando expressão de Martins (1994) – no decorrer da ocupação da região de Primavera trouxe em seu bojo a produção de uma cidade cativa, como elucidaremos no próximo item a partir da noção de “urbanização oligopolista”.

### **3. A URBANIZAÇÃO OLIGOPOLISTA EM PRIMAVERA DO LESTE**

Para compreender as contradições do espaço de Primavera do Leste a partir da articulação entre terra, poder e capital é preciso elucidar de que modo ela se realiza também na dinâmica fundiária e imobiliária. A maneira pela qual a propriedade foi se configurando, sendo retalhada em grandes e pequenos pedaços, nos ajuda a compreender os processos constitutivos da produção do espaço primaverense. As contradições espaciais reproduzidas no espaço urbano primaverense estão, portanto, diretamente ligadas à lógica da acumulação capitalista com base na propriedade da terra.

Como vimos, o avanço da fronteira – do capital e principalmente da urbanização – por meio da inserção mais intensa do Mato Grosso nas tramas reprodutivas do capital ocorreu baseado na concentração da propriedade da terra. A “oligopolização do espaço agrário” (ELIAS; PEQUENO, 2007) foi, ao mesmo tempo, uma “oligopolização do espaço urbano” (VOLOCHKO, 2015). Neste movimento da urbanização, “pioneiros” e, posteriormente, grupos do “agronegócio” passam a controlar as terras e investir tanto no campo quanto na cidade. Essa imbricação, iniciada com o avanço da fronteira, continua se reproduzindo atualmente como podemos notar por famílias que atuam tanto em atividades agrárias (por exemplo, na produção, armazenagem ou beneficiamento de grãos) quanto no urbano (notadamente em ramos do setor imobiliário por meio de imobiliárias, construtoras e incorporadoras).

De acordo com Elias e Pequeno (2015), grande parte do capital investido no mercado imobiliário nas cidades dinamizadas pelo “agronegócio” tem sua origem nas transferências de renda do campo e dos lucros vinculados ao agrário. Neste processo, os “antigos pioneiros” e “novos agentes imobiliários”<sup>9</sup> direcionam o capital gerado na agricultura ou na indústria (ligada principalmente ao beneficiamento das *commodities*) para investimentos no urbano por meio da compra de loteamentos ou de terrenos, assim como construção de casas ou edifícios para especulação ou venda e posterior obtenção de renda. O setor imobiliário é uma possibilidade para novos investimentos por, inclusive, permitir – mesmo que de modo provisório – a mobilização de capitais em momentos de crise<sup>10</sup>.

A abertura de novos loteamentos e de investimentos nas parcelas do espaço é seletiva, ou seja, ocorre de modo desigual no tempo e no espaço, valorizando os fragmentos do espaço urbano. Uma vez que são poucos os proprietários de grandes extensões de terra – os quais, com frequência, também detêm o poder econômico e político – há um controle de onde e quando serão abertos loteamentos e, conseqüentemente, em qual direção a mancha urbana irá se espalhar.

Nas cidades cuja produção do espaço urbano é atravessada pela “urbanização oligopolista”, há um controle ainda maior no modo pelo qual o espaço urbano é homogeneizado (tornado mercadoria, com a transformação de lotes rurais em urbanos com claro objetivo presente desde o início da concepção de Primavera de manipulação da renda da terra), fragmentado (com o parcelamento e venda de lotes e terrenos) e hierarquizado (por meio da abertura de loteamentos mais ou menos valorizados)<sup>11</sup>.

No decorrer do processo de ocupação de Primavera do Leste, diversas estratégias foram utilizadas para que fosse possível manipular a renda da terra e valorizar o solo urbano. A Imobiliária Cosentino – até hoje possuindo grande controle sobre a estrutura fundiária urbana – doou inúmeros terrenos para alguns “pioneiros” e para a construção de equipamentos públicos. Segundo depoimento de Cosentino para Freitas (2016):

---

<sup>9</sup> Quando utilizamos a expressão “antigos pioneiros” nos referimos às famílias que chegaram em Primavera do Leste no decorrer da década de 1970 e 1980 e tiveram importante papel no comando e na determinação das diretrizes que orientaram seu processo de urbanização. Já os “novos agentes imobiliários” são, no geral, empreendedores que não moravam em Primavera, mas viram após a década de 2000 uma possibilidade de expandir na região seus negócios.

<sup>10</sup> Segundo relatos de dois corretores imobiliários de Primavera do Leste, os investimentos de capitais no urbano são ainda maiores quando empresários do agrário (no geral, da sojicultura) já calculam, inclusive pela própria quantidade de chuva prevista para a safra, que as perspectivas de lucro com a soja ficarão abaixo do esperado para o ano.

<sup>11</sup> Retomamos aqui a tríade hierarquização-homogeneização-fragmentação exposta por Lefebvre (2000), a qual tem um papel fundamental na compreensão dos processos constitutivos da produção do espaço.

Fizemos investimentos com recursos próprios até que o núcleo foi elevado a município. (...) Fizemos doações, até em forma de sorteios para atrair e despertar nas pessoas o desejo de vir morar em Primavera. Isto porque no início ninguém acreditava no sucesso da criação de uma cidade neste cerrado. Vimos nessa medida uma forma de fixar as pessoas no núcleo.

Dentre os terrenos doados pela Cosentino, estão aqueles no loteamento Primavera III, na periferia da cidade, alguns utilizados para creches coordenadas pela Igreja Católica e onze hectares para a CASEMAT (Companhia de Armazéns e Silos do estado de Mato Grosso) (FREITAS, 2016). É interessante destacarmos que a utilização de recursos próprios da Cosentino e a doação de terras tratavam-se também de investimentos para atribuir valor aos terrenos próximos e criar novas frentes de expansão do mercado imobiliário. Observamos, neste caso, uma preocupação não somente em negociar terras, mas principalmente em valorizá-las<sup>12</sup>. Além disso, era preciso garantir a continuidade do investimento cidade Primavera: neste sentido, doar um grande terreno para possibilitar o armazenamento de grãos aparece como um caminho para dinamizar uma economia que pretendia ser movida pelo “agronegócio”. Como afirma Martins (1993, p. 165) a respeito de processo semelhante:

(...) a doação de terrenos fez-se acompanhar da deliberação sobre a disposição deles no território, forçando a expansão das redes de serviços implantadas pelo poder público nas áreas que delas ainda se encontravam desprovidas, implicando na ‘valorização’ dos terrenos, isto é, na incorporação pela renda fundiária, via elevação dos preços, da parcela da mais-valia social investida pelo poder público, sendo um dos mecanismos privilegiados de concretização da arquiconhecida lógica da especulação imobiliária.

Da mesma forma, a venda de terrenos a preços baixos no início da ocupação foi outra estratégia encontrada para tentar garantir o sucesso do empreendimento Primavera do Leste. Na década de 1990 e 2000, muitos lotes foram negociados a preços baixos visando a incentivar a ocupação e valorizar os demais. São vários os relatos de moradores da cidade de que bastava “dar uma ‘biz’<sup>13</sup> velha para comprar um terreno” nos loteamentos mais afastados, como Primavera III e Buritit. Aqui é importante destacarmos que, apesar da negociação a preços relativamente baratos, as terras eram vendidas em grande quantidade e foram obtidas a preços baixos ou doadas no processo de colonização privada. Tal processo também contribuiu para proporcionar uma grande concentração de capital nas mãos dos “antigos pioneiros” da cidade.

Por meio desses mecanismos, era possível manipular a renda capitalista da terra, garantindo a continuidade do projeto de colonização, e atrair novas pessoas – tanto para empreender e investir quanto para se constituir em mão de obra barata para a cidade que crescia.

O fato do loteamento Cidade Primavera ter surgido a partir de uma fazenda de um único proprietário contribui para, segundo Volochko (2015) a respeito de processo semelhante em Nova Mutum, Mato Grosso: um “controle e uma homogeneidade maiores em relação ao modo como o espaço foi sendo ocupado e produzido, o que se coloca como fundamento da produção espacial que

<sup>12</sup> Segundo Ferreira (2008, p. 174), Primavera do Leste em 1979 “apresentava duas obras de alvenaria”, sendo uma delas “o escritório de venda da companhia colonizadora”. Em 1978, “iniciou-se a venda dos primeiros lotes, inclusive antes da abertura das ruas, da colocação de postes e da instalação da rede elétrica em 1979”. O fato de umas das primeiras casas ser um escritório de venda da colonizadora nos leva a refletir sobre um espaço cuja concepção foi desde o início “direcionada para uma ordem especulativa, caracterizada por uma ordem territorial empresarial paulista” (PIRAS, 2007), na qual o objetivo era manipular renda da terra e acumular capital.

<sup>13</sup> Moto popular da Honda, cujos preços variavam em 2016 de 4 mil (usada) a nove mil reais. Esse tipo de transação aparecia como alternativa quando os compradores não tinham disponibilidade imediata de dinheiro.

repercute na lógica do planejamento urbano (...). O domínio da venda dos lotes em uma só pessoa ou empresa – inicialmente, dos Cosentino e, em seguida, com o parcelamento de lotes um pouco mais distantes do núcleo urbano, de outras famílias “pioneiras” – ocorre por meio da própria definição de tamanho (que alcança até 600 metros quadrados nos bairros centrais) e suas formas de aquisição (pagamento à vista ou parcelado, com ou sem financiamento). A imposição de padrões a loteamentos inteiros tende a determinar quem poderá acessá-los, atraindo, no geral, moradores com o mesmo padrão de renda. Em Primavera III, bairro a dez quilômetros do centro da cidade e loteado pela Imobiliária Cosentino, moradores conseguiram obter lotes menores e mais baratos, inclusive com pagamento parcelado e financiado. Já no Jd. Riva, um dos mais caros da cidade, os terrenos são maiores e geralmente vendidos pela família Riva – também “pioneira” no processo de ocupação primaverense – através de uma entrada e mais três parcelas.

Essa diferença no tamanho dos lotes e na maneira de aquisição e compra é resultado de estratégias distintas dos loteadores com o mesmo objetivo: a obtenção de renda e a valorização fundiária do que ainda será parcelado e vendido. Ajuda-nos também a explicar, no início da expansão do núcleo urbano, uma maior concentração de pessoas de maior renda ao norte da BR e a oeste da rodovia MT (foto 1) e de moradores de menor renda a sul da BR ou leste da MT (foto 2).

**Foto 1. Casa de alto padrão no Jd. Riva**



*Os muros de vidro seguem modelos adotados em outras casas da cidade: ao mesmo tempo em que delimitam a propriedade, mantêm um padrão arquitetônico que permite que os moradores vejam o lado de fora e tenham, sua casa ao mesmo tempo observada “pelos de fora”. Foto da autora. 05 maio 2016.*

**Foto 2. Rua no Jardim Universitário.**



*Rua sem asfaltamento e tratamento de esgoto. Foto da autora. 19 set. 2014.*

Os “negócios fundiários urbanos” nesses cidades vinculadas mais fortemente ao “agronegócio” podem ser dinamizados com ampliações do perímetro urbano ou modificações no zoneamento (VOLOCHKO, 2015). As discussões sobre a revisão do plano diretor de Primavera do Leste em 2015 envolviam a possibilidade de expansão do perímetro urbano, na qual terrenos rurais passariam a ser considerados urbanos. Mesmo sem a conclusão das discussões sobre o novo plano diretor, a Câmara Municipal sancionou em 2016 uma lei alterando o perímetro urbano e favorecendo, dessa forma, os proprietários das terras contíguas ao núcleo urbano (que passam a auferir ainda mais renda com a venda da terra)<sup>14</sup>.

Em relação às alterações no zoneamento em Primavera do Leste, caso emblemático é o de um fazendeiro em Primavera do Leste que solicitou a alteração do zoneamento nos lotes atrás da unidade da Cargill – transformando-o de industrial para residencial. Situação similar é a do loteamento Chácara Fontana, na marginal esquerda da MT-130 (sentido Paranatinga) e com 428 lotes, recentemente embargado devido à lei de zoneamento que prevê uso industrial para a região. Uma possível mudança no zoneamento para residencial com a revisão do plano diretor iria, nesse sentido, favorecer o proprietário no parcelamento e venda dos lotes.

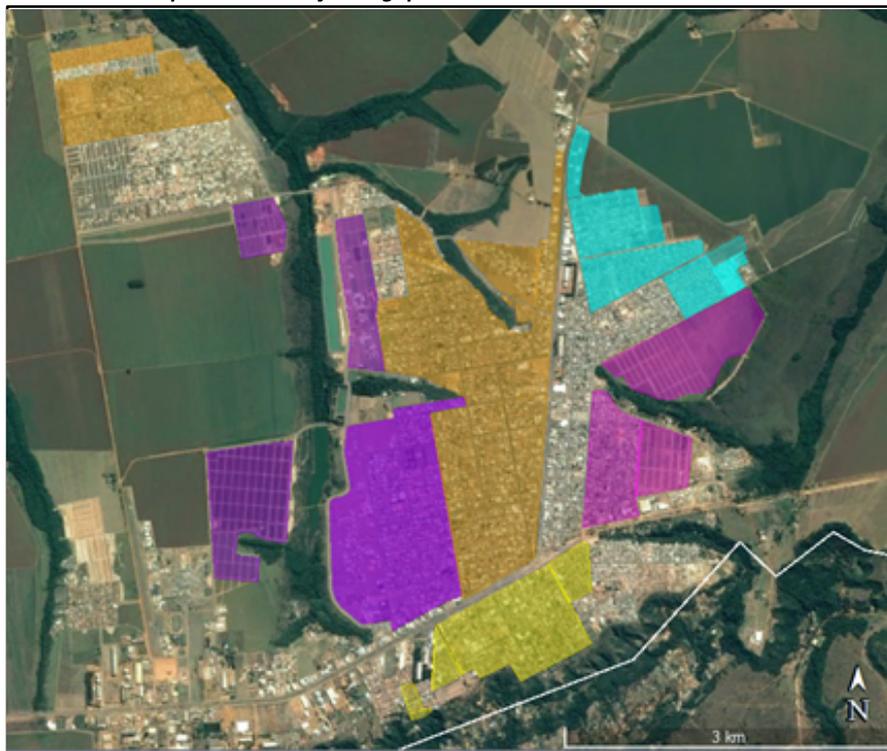
Por meio do mapa 1<sup>15</sup>, representamos a concentração fundiária urbana em Primavera do Leste, um dos aspectos da “urbanização oligopolista”. Podemos claramente notar que as famílias Cosentino, Riva, Castelli, Gasparotto e Freitas detêm grande parte das terras ocupadas e para loteamento no núcleo urbano já consolidado ou com previsão para expansão. Assim, como estamos procurando investigar e expor, a expansão dos loteamentos e o próprio planejamento urbano são ditados por poucas famílias desde o início da ocupação da cidade.

Buscando reiterar que os “antigos pioneiros” permanecem ainda hoje como grandes agentes imobiliários em Primavera do Leste, pesquisamos os anos de fundação das imobiliárias controladas por essas famílias. A maior parte delas foi implantada logo no início da ocupação do núcleo urbano (tabela 1). Além disso, com o objetivo de valorizar as terras e manipular a renda fundiária, os loteamentos são lançados por etapas. A Cosentino lançou o Primavera I ainda entre as décadas de 1980 e 1990, ao passo que o loteamento Primavera IV foi lançado apenas em 2015. O loteamento Castelândia foi um dos primeiros cujos lotes foram vendidos na cidade, no entanto, ainda continua sendo parcelado e já está em sua quarta etapa.

---

<sup>14</sup> Essa mudança, que não contou com a apreciação técnica do Conselho de Desenvolvimento de Primavera do Leste (Codeprim) e teve veto do Poder Executivo, é alvo de uma ação civil pública

<sup>15</sup> Salientamos que esse mapa é um exercício de aproximação da realidade para que possamos compreender a urbanização oligopolista de Primavera do Leste. Também apresenta generalizações: os Riva e os Cosentino eram proprietários somente inicialmente dos bairros selecionados, mas hoje muitos já foram vendidos para terceiros (sobretudo nas áreas centrais da cidade). Da mesma forma, o bairro Buritys (não hachurado no mapa) teve seu loteamento recentemente autorizado para a MarcoVic Loteamentos, mas, possivelmente, Marco A. Kunzler, dono da empresa, pode tê-lo comprado dos Cosentino, por exemplo. Sobre a metodologia empregada na elaboração deste mapa, destacamos as etapas a seguir: autorização para implantação de loteamentos publicadas em portal da Prefeitura Municipal de Primavera do Leste. Foram obtidas informações apenas sobre os novos loteamentos. Sobre as áreas já loteadas pelos Riva e pelo Cosentino, as informações foram obtidas em entrevistas com corretores imobiliários; consultas sobre empresas e seus respectivos sócios em sites como <https://www.infoplex.com.br/>; <http://www.consultasocio.com>; delimitação dos loteamentos adquirida também a partir de um mapa base em AutoCad cedido pela Prefeitura Municipal de Primavera do Leste em junho de 2016; relações de parentesco com pessoas com mesmo sobrenome e casamentos foram confirmados em “colunas sociais” locais.

**Mapa 1. Urbanização oligoposta em Primavera do Leste – MT.**


No mapa, observamos extensas parcelas do espaço dominadas por uma única família (mesma cor). Mapa elaborado pela autora em junho de 2016 no software Google Earth Pro.

**Tabela 1. Relação da urbanização oligopolista em Primavera do Leste com as famílias “pioneiras”**

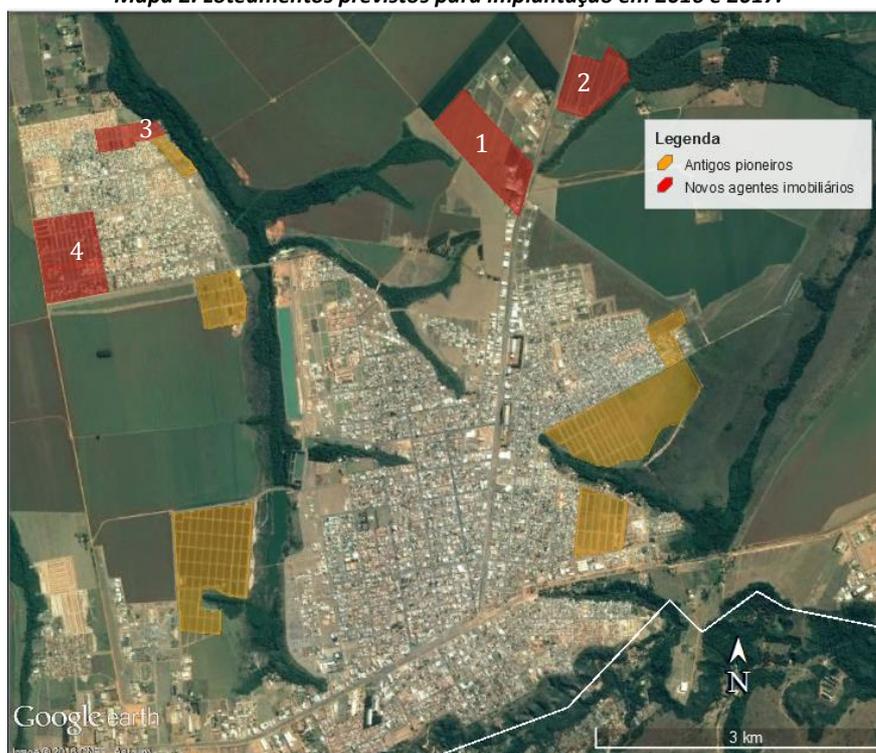
Família	Loteamentos	Ano de fundação da imobiliária/empresa
Castelli	Castelândia; Castelândia I; Castelândia II; Castelândia III; Castelândia IV.	07/03/1984
Cosentino	Centro; Primavera I; Primavera II; Primavera III; Primavera IV; Condomínio Cidade Jardim; Condomínio Porto Seguro; Condomínio Porto Seguro II; Pq. das Américas.	30/4/1979
Freitas	Poncho Verde I; Poncho Verde II; Poncho Verde III; Jd. Luciana; Jd. Luciana II.	12/11/1990
Gasparotto	Pq. Eldorado; Pq. Eldorado - expansão	06/12/2013
Riva	Jd. Riva; Jd. Riva II; Pq. das Águas; Belvedere; Paraíso.	17/06/1988

Tabela elaborada pela autora a partir da metodologia exposta para elaboração do mapa 1 (consulta ao site <<http://www.consultasocio.com/>> para obtenção da data de fundação da empresa). Em todos os casos, as famílias tinham mais de uma empresa vinculada a seu nome – escolhemos a empresa mais antiga e vinculada ao mercado imobiliário para mostrar o vínculo com a ocupação da cidade. Exceção pode ser feita à família Gasparotto: na tabela, a empresa responsável pelo loteamento do Pq. Eldorado tinha como data 2013, no entanto, a família chegou a Primavera em 1973 e apresenta empresas no ramo agropecuário desde 1987.

Em 2014, eram aproximadamente 6.732 lotes na cidade aprovados pela Prefeitura e aguardando comercialização, com previsão para abrigarem mais de 22 mil pessoas (mapa 2). Alguns dos loteamentos representados neste mapa são de propriedade dos “antigos pioneiros”, os quais não

por acaso são aqueles mais próximos do núcleo urbano – como se observa pelas delimitações indicadas pela cor mais clara no mapa. Ainda estão comercializando, portanto, terrenos relativamente próximos ao centro, agora mais valorizados. Além desses “pioneiros” que, como vimos, continuam abrindo loteamentos e no comando da dinâmica do mercado fundiário e imobiliário desde o início da ocupação de Primavera, também foi possível constatar a participação de novos agentes imobiliários.

**Mapa 2. Loteamentos previstos para implantação em 2016 e 2017.**



*As delimitações dos loteamentos não apresentam absoluta precisão, uma vez que foram traçadas a partir de informações encontradas no Diário Oficial da Prefeitura Municipal e de imagem de satélite (2016). A metodologia para investigar os proprietários destes loteamentos foi a mesma da utilizada na elaboração do mapa 1. Mapa elaborado pela autora no software Google Earth Pro.*

Os loteamentos abertos por esses novos agentes imobiliários estão indicados pelos números 1 a 4 no mapa. Aqueles representados pelos números 1 e 2 no mapa, às margens da MT-130 sentido Paranatinga, são, respectivamente, Chácara Fontana e Parque Imperial, aparentemente de investidores que moram em Primavera do Leste. Já o loteamento Três Américas (número 3 no mapa) é de propriedade de um empreendedor que é dono de uma imobiliária e incorporadora também atuante na cidade (responsável pelo lançamento em 2014 de um edifício de alto padrão no centro, com apartamentos de 151 a 173 m<sup>2</sup> e preços a partir de 850 mil reais). Este novo loteamento, próximo aos bairros periféricos de Primavera III e Buritis, será destinado à população de menor renda, com lotes de até 200 metros quadrados, possibilidade de financiamento e pagamento em várias parcelas.

Merece destaque, por fim, os dois loteamentos indicados pelo número 4 – Buritis II expansão e Buritis III. O proprietário, Marco A. Kunzler, é administrador de outras cinco empresas no estado de Paraná e cinco em Mato Grosso. A partir de entrevista de Kunzler a Sampaio (2015), sabe-se que

Buritis é a denominação utilizada para se referir a conjuntos de loteamentos implantados em Nova Mutum em 2008 e que atualmente existem também nas cidades mato-grossenses de Campo Verde e Sinop (além de Primavera do Leste). Ao todo, de acordo com Sampaio (2015), são mais de 70 empreendimentos no ramo imobiliário ligados à empresa “Buritis Empreendimentos” de Kunzler. Em Primavera, serão 4 mil terrenos nas 4 fases de expansão do loteamento, com previsão para abrigarem 15 mil pessoas. Kunzler mora em Campo Mourão, Paraná, e segundo entrevista, decidiu investir na região por meio de indicação de pessoas de Primavera do Leste (SAMPAIO, 2015).

Na foto 3, observamos as diferentes fases do loteamento Buritis em Primavera. É importante destacarmos que segundo determinações da Lei de Parcelamento de Solo Urbano do Município de Primavera do Leste, cabe ao loteador ser responsável pela rede de distribuição de energia elétrica, rede de esgoto, de escoamento de águas superficiais e de abastecimento de água. Também fica a seu encargo a terraplanagem, a pavimentação e implantação de meio fios das vias. Se essas medidas por um lado aumentam os custos ao loteador, por outro, também se configuram em um mecanismo para valorizar os lotes que serão comercializados.

**Foto 3. Loteamento Buritis – vista aérea.**



*Nota-se uma ocupação mais consolidada à direita e outra ainda esparsa em primeiro plano (duas primeiras fases do Buritis). Ao fundo, em destaque, loteamento Buritis expansão e Buritis III, previstos para implantação em 2016 e 2017. Disponível em <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=111002342>>.*

A disponibilidade de grandes terrenos em Primavera do Leste ou em suas proximidades, neste sentido, pode se constituir um atrativo para incorporadoras e construtoras de fora do estado. Também são do Paraná a Imobiliária Edílio, uma das mais conhecidas da cidade depois da Cosentino, e a construtora Edificatto, que em 2017 entregará dois condomínios residenciais de alto padrão na cidade (com apartamentos de até 221,42 m<sup>2</sup> cujos preços ultrapassam um milhão de reais)<sup>16</sup>.

<sup>16</sup> Conforme informações obtidas no site da empresa e através de corretores imobiliários, o “Rivière”, com previsão de entrega para julho de 2017, contará com apartamentos de 95 m<sup>2</sup> a 228 m<sup>2</sup> de área privativa, e o “Privilège”, com 18 apartamentos (2 por andar) e metragem de área privativa de 221,42 m<sup>2</sup>. Os preços por metro quadrado desses dois empreendimentos variam de R\$ 5.273 a R\$ 6.959.

A venda desses terrenos, seja pelos “antigos pioneiros” seja pelos “novos agentes imobiliários”, é movida pela manipulação da renda da terra e controle da valorização do solo urbano a favor desses poucos grupos familiares e empresariais. Nesse processo, em que a terra passa a ser manipulada pelo capital com o intuito de gerar mais capital, há uma inclusão precária de parcela da população que não pode pagar o que é estipulado pelos proprietários e loteadores. Segundo Martins (1993, p. 165):

Nestas condições em que a cidade ganha forma derivada de uma concepção de espaço cujo conteúdo se sustenta na apropriação do trabalho social sob a forma de renda fundiária, os preços praticados pelo especulador passaram a representar uma interdição crescente às demandas, socialmente diferenciadas, por retalhos desse espaço urbano.

De acordo com reportagem do jornal “O Diário”, veiculada no dia 11 de junho de 2015, “o preço médio do metro quadrado vai de R\$ 5 mil a R\$ 6 mil a região central e nos bairros nobres. Já nos bairros a média fica entre R\$ 2.200 a R\$ 3 mil o metro quadrado”. Para que possamos ter um parâmetro para comparação, em janeiro de 2015, a cotação média do metro quadrado para venda na cidade de São Paulo era de R\$ 8.351<sup>17</sup>. Segundo outro índice, no mês de abril de 2016, o preço médio do metro quadrado era de R\$ 7.355<sup>18</sup>. Embora esses valores estejam bem acima daqueles encontrados em Primavera do Leste, o preço nos bairros centrais pode ser comprado àqueles encontrados nos bairros da zona oeste e sul de São Paulo, como Butantã, Mooca e Morumbi<sup>19</sup>.

Nesse contexto, parcela desses moradores sem condições de arcar com os preços dos terrenos e dos imóveis – e mesmo dos aluguéis – mora às margens da rodovia ou nas periferias, longe dos serviços e equipamentos públicos de infraestrutura urbana. Em Primavera do Leste, há uma favela extremamente precária lindeira à BR-070 sentido Barra do Garças, já na saída da cidade (foto 3). As casas compõem uma ocupação extremamente precária de cerca de 90 famílias, formada sobretudo por migrantes alagoanos ou maranhenses.

Já no extremo noroeste da cidade, há o Conjunto Residencial Padre Onesto Costa, inaugurado em 2014 e formado por 500 casas do programa Minha Casa Minha Vida (foto 4). Grande parte de seus moradores está desempregada ou apenas consegue sustentar a família por meio de empregos informais e precários (contraditoriamente, muitos deles gerados, direta ou indiretamente, pelo “agronegócio”). Para o ano de 2017, está prevista a entrega de outras 750 casas vinculadas ao Minha Casa Minha Vida no loteamento Tuiuiú, também na periferia da cidade. Se a implantação de conjuntos habitacionais na cidade pode garantir, mesmo que minimamente, condições mais dignas de habitação para essa parcela pobre da população, está longe de resolver as contradições geradas pela articulação entre terra, poder e capital que perpassa a produção do espaço primaverense.

<sup>17</sup> Índice FipeZap, publicado em janeiro de 2015: *Metro quadrado avançou 6,7%, pouco acima da inflação esperada para o ano, segundo o índice FipeZap*. Disponível em <<http://economia.estadao.com.br/noticias/seu-imovel,alta-do-preco-do-imovel-em-2014-quase-empata-com-inflacao,1615809>>. Acesso em 24 nov. 2016.

<sup>18</sup> Disponível em <<http://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/sao-paulo,sp/>>. Acesso em 24 nov. 2016.

<sup>19</sup> Dados de 2013, disponíveis em <<http://www.terra.com.br/economia/infograficos/preco-metro-quadrado-sp/>>. Acesso em 24 nov. 2016.

**Foto 4. Favela da BR- 07 em Primavera do Leste.**



*Trecho da favela ao sul da rodovia BR-070, em local próximo a “NutriLara – indústria e comércio de cereais”. Observam-se casas de lona e papelão, sem infraestrutura de fornecimento de energia elétrica ou saneamento básico. Foto da autora. 09 de out. 2015.*

**Foto 5. Fundos das casas da Rua Amendoeira, Conj. Padre Onesto Costa – Primavera III.**



*Casas no extremo noroeste da cidade – rua sem asfalto e fundos das casas cujos muros vão sendo erguidos pelos moradores de acordo com a disponibilidade de tempo e dinheiro. Foto da autora. 09 out. 2015.*

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O avanço da fronteira do capital e da urbanização no sudeste mato-grossense a partir do final da década de 1970 nos ajuda a iluminar os fundamentos das contradições e dos conflitos espaciais atuais da produção do espaço de Primavera do Leste. O processo de implantação da cidade foi estrategicamente elaborado atendendo aos interesses de uma agricultura capitalista que crescia, dando vazão aos capitais excedentes urbano-industriais. A ocupação de Primavera foi realizada por meio de uma grande concentração da terra, do capital e do poder por “pioneiros”, no geral ligados a grandes grupos empresariais do centro-sul brasileiro e com recursos para investir inicialmente na produção agrícola e implantação de infraestruturas urbanas. Hoje, estes “antigos pioneiros” são proprietários dos melhores – e mais valorizados – terrenos da cidade, dividindo uma pequena parcela de sua atuação no mercado imobiliário com novos agentes (no geral, responsáveis pelos loteamentos mais distantes do centro).

Na produção do espaço primaverense, a dominação e concentração fundiária do campo está diretamente relacionada a da cidade, uma vez que ambas ocorreram concomitantemente à medida

que as propriedades rurais eram loteadas para a expansão do núcleo urbano. Essa dominação privada do solo urbano por poucos proprietários tem como uma de suas consequências uma “urbanização oligopolista”, na qual implantam-se loteamentos onde e quando é mais conveniente e rentável aos interesses fundiários privados (agrários e urbanos).

As estratégias fundiárias e imobiliárias dos “antigos pioneiros” e novos agentes imobiliários – que incluem doação de lotes ou venda de terras a preços relativamente baixos, abertura gradual de loteamentos destinados a padrões determinados de renda, assim como possíveis alterações no zoneamento e perímetro urbano – se realizam desigualmente no urbano e têm profundas implicações no plano social. Contribuem para gerar, junto com a riqueza, pobreza – como se observa a partir da favela às margens da BR-070 e da expansão das periferias.

Na implantação e venda de loteamentos, a manipulação da terra pelo capital com o intuito de gerar mais capital acaba incluindo precariamente aquela parcela da população que não pode pagar o que é estipulado pelos proprietários e pelos loteadores. Nesse contexto, afirmamos que uma das consequências – e ao mesmo tempo condição para sua realização – da “urbanização oligopolista” nesta cidade cativa é o acirramento da segregação espacial, processo que tende a caracterizar as cidades cuja economia é fortemente atrelada ao denominado “agronegócio”.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARRUDA, Zuleika Alves de. **Onde está o agro deste negócio? Transformações socioespaciais em Mato Grosso decorrentes do agronegócio**. Campinas, 2007. Tese (Doutorado em Ciências), Instituto de Geociências, Universidade Estadual de Campinas.

BERNARDES, Júlia Adão. **Modernização agrícola e trabalho no cerrado brasileiro**. IX Colóquio Internacional da Geocrítica, 2007. Disponível em < <http://www.ub.edu/geocrit/9porto/juliaad.htm>>. Acesso em 19 abr. 2016.

CÂMARA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE - CMPL. **História de Primavera do Leste**. Disponível em < <http://camarapva.com.br/livro.pdf>>. Acesso em abr. 2016.

ELIAS, Denise; PEQUENO, Renato. Desigualdades socioespaciais nas cidades do agronegócio. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**. Recife, 2007. v. 9, n. 1, pp. 25-39.

\_\_\_\_\_. “(Re) estruturação urbana e desigualdades socioespaciais em região e cidade do agronegócio”. **GEOgraphia**. – ano 17 – n. 35 – Dossiê 2015.

FERREIRA, João Carlos Vicente. **Cidades de Mato Grosso: origem e significado de seus nomes**. Cuiabá: J. C. V. Ferreira, 2008.

FREITAS, Sthephanie. **Dr. Edgar Cosentino: fundador de Primavera!** Disponível em < <http://www.cliquef5.com.br/blogs/blog-primavera-30-anos/pva-29-anos/dr-edgard-cosentino-fundador-de-primavera/71919>>. Acesso em abril de 2016.

GIRARDI, Eduardo Paulon. Uma leitura da questão agrária em Mato Grosso. **Confins [Online]**, 25 | 2015. Disponível em <<https://confins.revues.org/10446?lang=pt>>. Acesso em 30 abr. 2016.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Trad. do grupo “As (im) possibilidades do urbano na metrópole contemporânea”, do Núcleo de Geografia Urbana da UFMG. Do original: La production de l’espace. 4ª ed. Paris: Éditions Anthropos, 2000. Versão tradução de fev. 2006.

MARTINS, Sérgio Manuel Merêncio. **A cidade “sem infância” no universo pioneiro de Chapadão do Sul (MS)**. São Paulo, 1993. Dissertação de Mestrado (Geografia Humana), Universidade de São Paulo.

MARTINS, José de Souza. **O Poder do Atraso: Ensaios de Sociologia da História Lenta**. São Paulo: Hucitec, 1994.

\_\_\_\_\_. **O Cativo da Terra**. 9ª ed. São Paulo: Contexto, 2010.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino. A longa marcha do campesinato brasileiro: movimentos sociais, conflitos e reforma agrária. **Revista de Estudos Avançados**. São Paulo: IEA USP. V. 15, n. 43, p. 185 – 206. Set/Dez 2001.

PIRAS, Danielle Schimaneski. **A territorialização da agricultura moderna em Primavera do Leste**. Niterói, 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Federal Fluminense.

PREFEITURA Municipal de Primavera do Leste. **Propostas de alteração da legislação pertinentes ao plano diretor participativo - 2014**. Disponível em <<http://primaveradoleste.mt.gov.br/pastaarquivos/69702%20-%20RELATORIO%20PDP%20%20AUD.pdf>>. Acesso em 09 maio 2016.

SAMPAIO, Eliane. **Buritis empreendimentos: realizando sonhos**. 15 agosto 2015. Disponível em <<http://www.cliquef5.com.br/primavera-do-leste/noticias-de-pva-do-leste/buritis-empreendimentos-realizando-sonhos/59734>>. Acesso em jul. 2016.

SILVA, Elias da. **Território, cidade e rede: o papel de Rondonópolis na expansão da soja no cerrado mato-grossense**. São Paulo, 2010. Tese em Geografia Humana - Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas – Universidade de São Paulo.

VOLOCHKO, Danilo. “Da extensão do campo à centralização do urbano: elementos para o debate da produção do espaço em Mato Grosso”. **Revista Mato-Grossense de Geografia**. Cuiabá, 2013. n.16. pp. 18-38.

\_\_\_\_\_. “Terra, poder e capital em Nova Mutum – MT: elementos para o debate da produção do espaço nas ‘cidades do agronegócio’”. Rio de Janeiro, 2015. **GEOgraphia**. Ano 17, n. 35. pp. 40- 67.