

SORRISO, MATO GROSSO: A VERTICALIZAÇÃO RESIDENCIAL É A REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

SORRISO, MATO GROSSO: THE RESIDENTIAL
VERTICALIZATION AND REPRODUCTION
OF THE URBAN SPACE

Zenilda Lopes Ribeiro¹

RESUMO: Este texto analisa a produção imobiliária de edifícios e o papel das construtoras e incorporadoras na reprodução do espaço urbano. Objetiva conhecer quem são os consumidores deste tipo de produção imobiliária na cidade de Sorriso. Os resultados revelaram que os consumidores são, sobretudo, proprietários rurais, empresários e profissionais liberais relacionados com a economia do agronegócio; moradores que viviam em Sorriso há décadas e estão trocando as casas pelo apartamento em busca de segurança, conforto e praticidade.

Palavras chave: Sorriso/MT. Verticalização. Produção Imobiliária.

ABSTRACT: This paper analyzes the housing production of apartment buildings and the role of building companies and developers in the reproduction of the urban space. It aims to know who the consumers of this type of housing production in the city of Sorriso are. The results revealed that the consumers are mainly farmers, businessmen and professionals related to agricultural business; residents who lived in Sorriso decades ago and are now moving from houses to apartments, looking for safety, comfort and convenience.

Keywords: Sorriso/MT. Verticalization. Housing Production.

¹ Professora de Geografia Humana da Universidade Federal de Mato Grosso-Campus do Araguaia.

INTRODUÇÃO

O município de Sorriso se localiza na microrregião de Alto Teles Pires, porção norte do estado de Mato Grosso, distante a 341,6 km da capital, Cuiabá. É um dos municípios que, sob a influência da BR-163, destaca-se como área de agricultura moderna, com forte concentração da produção, com atividades e relações ligadas à economia internacional.

Desde sua fundação em 1986, a atividade agrícola foi propulsora da economia e do processo de urbanização. Durante 20 anos, a ampliação da base territorial da cidade ocorreu com a expansão horizontal, mas recentemente surgiu a expansão vertical.

Essa verticalização, que vem ocorrendo em Sorriso-MT, com edifícios acima de cinco pavimentos e com elevadores, destina-se às classes sociais mais abastadas, e se equipara à verticalização de outras cidades brasileira conforme pesquisa realizada Maria Adélia de Souza (1994) no estudo sobre a verticalização de São Paulo.

Os agentes fomentadores dessa verticalização são os agricultores. A economia do município, fundamentada no agronegócio, proporcionou uma forte capitalização no campo, produziu na cidade um grupo de pessoas com grande reserva de capital. Esse grupo vislumbra a aquisição de apartamentos e até a construção de edifícios como uma forma de investimento. E, é esse capital concentrado, que vem se manifestando na transformação da paisagem urbana.

A metodologia utilizada para esta pesquisa foi entrevista e questionários. Realizou-se entrevista junto às construtoras, com horário marcado previamente, perguntas semiestruturadas, mas permitindo uma flexibilidade aos entrevistados. O questionário foi aplicado aos moradores dos edifícios, que o receberam juntamente com uma carta explicando o teor da pesquisa e solicitando a colaboração com um prazo de 30 dias para o preenchimento. A administração dos prédios auxiliou na entrega e recolhimento dos questionários. Foram deixados 64 questionários distribuídos por três edifícios: Muriama, Imigrantes e Portal da Amazônia. Destes, somente dezoito foram devolvidos, o que representa um índice de 28,12%. Apesar do índice de devolução ser considerado baixo, a amostragem foi bastante significativa.

Esta pesquisa compreende o período de 2000 quando do lançamento do primeiro edifício estritamente residencial a outubro 2011, época das últimas entrevistas. O levantamento dos dados foi realizado no período de 01 de julho de 2010 a 01 de outubro de 2011.

CIDADE COMO FONTE DE PESQUISA

O município de Sorriso está localizado ao longo do eixo da rodovia BR-163 (Cuiabá-Santarém), no início da chamada “pré-amazônia”, essa área forma a micro região de Sorriso. No censo 2010, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) apresentou uma população de 66.521 habitantes distribuídos em 9.329,554km².

Sua fundação no Estado de Mato Grosso está diretamente associada às políticas públicas do Plano de Integração Nacional (PIN), as quais buscavam a integração dessa região à economia nacional. A construção da BR-163, na década 1970, tinha como estratégia a ocupação da Amazônia, ligando as cidades de Cuiabá-MT a Santarém-PA, contribuindo para a (re) ocupação da área e para a formação da cidade.

Além do PIN, foi criado, em 1970, o Instituto de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), com a finalidade de promover, executar e controlar a reforma agrária. Segundo Moreno (1998), esse órgão promoveu também a distribuição de terras por meio dos programas fundiários de Colonização oficial e particular, incentivados pela União.

Vários e diferenciados modelos de projetos de colonização foram implantados em Mato Grosso e o município de Sorriso surgiu a partir desses projetos.

O município faz parte de um projeto de colonização privada, da empresa Colonizadora Sorriso, criada para regularizar a venda de terra, oficializar a colonização e ordenar o crescimento da área urbana. Os sócios da colonizadora chegaram à região em 1975 e construíram as primeiras casas às margens da rodovia, as quais, aos poucos, com atração de migrantes sulistas, formaram um povoado.

Dessa forma, a reprodução territorial da cidade ocorreu com a expansão de forma horizontal. O processo atual inclui a expansão vertical, que permite ao empreendimento imobiliário, vender muitas vezes a mesma localização. A reprodução territorial da cidade, tanto no que concerne à expansão horizontal quanto à vertical, é acionada por agentes concretos: proprietários fundiários, empreendedores imobiliários, corretores, compradores e o Estado, que agem conforme os seus interesses

O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO

O marco da verticalização estritamente residencial em Sorriso foi a construção do edifício Residencial Imigrantes iniciado no ano de 2000 e inaugurado em 2004. Esse edifício, construído pela EMG Construtora Ltda., do casal Luiz José Semkiw de Andrade e Leonides Helena Riedi de Andrade e seu sócio Paulo César Scheirhaus, está localizado na Avenida Imigrantes, bairro Centro Sul, com oito andares e 27 apartamentos, sendo três apartamentos por andar.

Antes desse edifício, a construtora, que iniciou as atividades em Campo Novo dos Parecis, já havia inaugurado a construção vertical na cidade. O primeiro edifício foi o *Victoria Régia*, construído em 1998, e, em seguida, com nova carteira de clientes, foi lançado o Residencial *Village* em 2000. Ambos os edifícios têm quatro pavimentos, elevadores, uso residencial e comercial e se localizam na Avenida Tancredo Neves uma das mais movimentadas da cidade.

Nota-se que a construção desse edifício de quatro pavimentos abre espaço para a construção de outros. Em sendo assim, a partir do ano 2000, moradia em Sorriso toma novos rumos. O concreto armado revoluciona, portanto, a paisagem da cidade e vai permitindo a construção de prédios de vários pavimentos.

Milton Santos (1997) aponta que a paisagem é objeto de mudança, isto é, uma mudança estrutural implicaria mudança da forma. Ao construir prédios com maior número de andares, de modo geral, é sinal de que outros também poderão ser construídos, pois terão atividades e gente para enchê-los e justificar a sua construção.

Após lançamento do Residencial Imigrante, a mesma construtora lançou o Edifício Portal da Amazônia. Esse empreendimento, localizado na Avenida Porto Alegre, bairro Centro Sul, foi entregue em 2006 com treze andares, vinte e seis apartamentos mais a cobertura. Segundo o sócio proprietário, esse edifício tem padrão e acabamento melhor que o anterior e, no início da construção, já havia comercializado 60% dos apartamentos, os quais foram adaptados conforme a preferência do cliente.

Para a construção do Residencial Imigrante, realizaram uma pesquisa, pois havia, na época, uma procura por apartamentos. Fizeram um *folder* que foi entregue aos possíveis clientes. Todos os apartamentos foram vendidos na planta diretamente com a construtora.

A Coenza é outra construtora que está apostando no filão da verticalização. Em 2010, iniciou a construção de três edifícios residenciais na cidade. O Residencial Villa Brasil, localizado na Avenida

Brasil, tem sete pavimentos, dois apartamentos por andar, e o edifício Muriama, localizado na Avenida Blumenau bairro Centro Sul, tem cinco pavimentos, dois apartamentos por andar. O Residencial Vale do Verde também está localizado na Avenida Blumenau, pertence ao produtor rural Belmiro Bedin que o construiu para locação. A Coenza foi apenas contratada para realizar a obra. ”

Sobre as campanhas publicitárias, utilizadas para atrair compradores, a Coenza informou que não fizeram campanha, porque havia uma carteira de clientes, fez somente um folder com a planta baixa. Os excertos extraídos dos *folders* trazem uma ideia dos atributos utilizados para convencer o adquirente a comprar um apartamento.

- *Um novo conceito para viver em Sorriso.*
- *Para você, que busca conforto e segurança.*
- *Esperamos sua visita para conhecer melhor seu próximo investimento em Sorriso. (faltou fonte)*

Esse novo conceito de moradia se refere à mudança gradativa do costume de morar em casa. A cidade, durante 20 anos, teve uma expansão horizontal. Mas a procura por apartamentos vem mudando conceitos.

De acordo com o diretor da Coisa, “os compradores são empresários e profissionais liberais, compram como investimento, faz a compra na planta para revender depois”.

O sócio proprietário da EMG afirma que os agricultores têm procurado apartamentos por investimentos e também para morar, pela questão de segurança, pois, como passam um tempo fora nas fazendas, deixam a esposa, os filhos e seus pertences sozinhos e o apartamento oferece segurança maior que nas casas.

Outro lançamento que promete mudar a paisagem urbana de Sorriso é o Residencial Costa do Sol, empreendimento de alto padrão, da Construtora e Incorporadora América. Esse edifício se localiza na Avenida Brescansin, tem quinze andares, trinta apartamentos, com dois apartamentos por andar, com previsão de conclusão para 2014, apresenta um preço médio inicial de R\$ 800.000,00 cada apartamento.

Durante a entrevista, Fabiana Debastiani supervisora administrativa da Construtora América, define o edifício “esse empreendimento pertence a um grupo de amigos, que o adquiriu na planta, é um condomínio fechado para poucos”. Informou ainda que o edifício não tem apartamento decorado e nem *folder* que visa fazer o *marketing*, porque, para atender uma clientela específica, já está vendido na planta.

A construção do edifício será realizada pelos adquirentes que iniciaram o pagamento na planta, com financiamento direto na construtora com pagamento de uma entrada, mais 50 parcelas com valores acima de R\$5.000,00. Esse valor sofrerá variação conforme o desenvolvimento da obra. A cada seis meses é feita uma assembleia para avaliar os custos, fazer o balancete e entregar aos condôminos. Além de fazer a revisão de valores a cada seis meses, fazem um balão – injeção de recursos no valor acima de R\$ 20.000,00 por cada adquirente.

Na aquisição, muitos compraram mais de um apartamento, também foi utilizada a permuta de apartamentos pelo terreno e também com cimento. Alguns compraram para investir, mas outros para morar. A maioria dos compradores são produtores rurais, empresas ligadas ao agronegócio na venda de máquinas agrícolas e empresas ligadas à construção civil.

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

O processo de construção, incorporação e venda é realizado por três imobiliárias, a saber:

- EMG - Construtora Ltda. Proveniente de uma empresa de Campo Novo dos Parecis formada por três sócios: Paulo César Scheirhaus e o casal Luiz José Semkiw de Andrade e Leonides Helena Riedi de Andrade, os quais atuam na construção civil em Sorriso desde 1998.
- Coenza Construções Civis Ltda. É uma empresa Sorrisense, que exerce atividades na construção de setores público e privado, fundada em 04 de outubro de 2004, oriunda da fusão das empresas Endres Engenharia, com 12 anos de forte atuação no mercado de obras públicas e Incorporações no Rio Grande do Sul, e Zanenge Projetos e Construções, com 4 anos de atuação no mercado de projetos e obras privadas em Mato Grosso, segundo informação colhida no site: <http://www.coenza.com.br>.
- Construtora e Incorporadora América. Empresa criada em 2009 para este projeto em parceria com a Gralha Azul de Sinop e com a Construtora e Imobiliária América Insumos. São três sócios administradores que se conheceram na faculdade e imaginaram o projeto que vem sendo planejado há muitos anos. O projeto trata do edifício Residencial Costa do Sol cuja construção é fruto da ideia da América Insumos com a vontade da construtora (Fabiana Debastiane construtora América, 2011).

O principal instrumento (agente financeiro) no processo de verticalização em Sorriso é o capital privado. Os adquirentes pagam a vista, por empréstimos bancários, permuta por materiais de construção e também por terrenos.

Na construtora Coenza, os apartamentos são vendidos a vista ou financiados. A própria construtora financia o imóvel dividido em vinte parcelas mensais e 04 parcelas semestrais no total de vinte e quatro parcelas, ou seja, quem compra o apartamento deve quitá-lo antes de completar dois anos.

O PADRÃO ARQUITETÔNICO

Os edifícios construídos objetos de pesquisa são de alto padrão, no excerto do edifício Muriama, a construtora Coenza aponta o tipo de material que será utilizado na construção:

Neste empreendimento, as áreas sociais foram tratadas com especial zelo, para atender as necessidades de clientes que não se contentam com o padrão convencional, onde se ressalta que todas as unidades possuem amplas sacadas frontais com churrasqueira, piso em porcelanato e forro de gesso em todos os ambientes, dormitórios com janelas venezianadas em alumínio pintado e duas vagas na garagem por unidade. (faltou fonte)

Segundo a construtora EMG, o padrão arquitetônico de seus edifícios foi elaborado de acordo com a necessidade do cliente, a planta foi adaptada e todos têm churrasqueira. Em seu último lançamento, utilizou na obra, “laje nervurada *treliçada*, que oferece maior possibilidade de alteração e adequação”.

Para Leonardo Zanchetta, diretor da Coenza, os edifícios em Sorriso seguem uma tendência comum daqueles construídos nas grandes cidades, mas também têm aspectos que os singularizam. Disse ele que

As preferências são por apartamentos de alto padrão com acabamento de primeira, sacada com churrasqueira. Nesses apartamentos não tem área comum com o objetivo de diminuir os custos de condomínio, em outras cidades brasileiras a preferência por área com piscina e *playground*, mas em Sorriso grande parte dos moradores tem fazendas e chácaras. (faltou fonte)

No Residencial Costa do Sol da Construtora América, os apartamentos têm um padrão único, o que os distingue são as três vagas na garagem e a área social com piscina, academia, salão de festas,

playground e quadra de esportes. Como foi planejado por um grupo de amigos produtores rurais, mostra que também existe um grupo que está disposto a pagar mais para ter um maior conforto e uma área de lazer de uso coletivo.

OS CONSUMIDORES DA VERTICALIZAÇÃO

A verticalização tem sido associada aos tempos modernos e os edifícios como elementos que marcam e mudam a fisionomia e a paisagem urbana. Nessa perspectiva, também vêm sendo apontados os signos e símbolos que ela representa na sociedade num determinado momento do tempo e no espaço.

Apesar de algumas experiências que mostram a construção de edifícios para camadas de baixo poder aquisitivo, a verticalização no Brasil vem sendo dirigida, sobretudo, para a classe média e alta da sociedade. E foi por essa razão que esta pesquisa buscou conhecer quem são os consumidores desse tipo de produção imobiliária na cidade de Sorriso. Em entrevista com as construtoras, foi possível perceber que os moradores dos edifícios são produtores rurais capitalizados, pessoas jovens e famílias pequenas. Como Sorriso tem poucas pessoas idosas, estas preferem morar em casas mais espaçosas, que oferecem maior liberdade para entrar e sair. Embora os agricultores sejam em maior número de adquirentes, a verticalização também oferece perspectivas futuras além desses, é o que declara o senhor Luiz José S. Andrade sócio proprietário da EMG:

Existe uma procura por apartamentos menores, pois chegam a Sorriso um público de engenheiros, advogados, agrônomos, dentistas e profissionais liberais, uma população jovem, que tem costume de morar em apartamento ou moravam, família pequena buscam apartamentos menores. (faltou fonte)

De acordo com os moradores dos edifícios pesquisados, 72,2% são proprietários dos imóveis, enquanto 27,8% pagam aluguel. Verificou-se que, entre os que responderam os questionários, 88%, ou seja, a maioria possuem outros imóveis como investimento, tais como casas, terrenos e imóveis rurais, inclusive, a parcela que paga aluguel, apenas 12%, declarou não possuir outro imóvel.

Quanto à forma de aquisição dos apartamentos pelos adquirentes, 33,3% fez o pagamento à vista, 27,7% financiamento junto a construtora, 27,5% comprou por meio de permuta e 12% por meio do sistema de condomínio. O sistema de condomínio consiste em

um grupo de pessoas que se reúnem, avaliam o projeto e iniciam o pagamento na planta. O preço desses apartamentos (\$ de 200.000 a 1.000.000) varia no tempo, espaço e conforme as alterações/reformas internas.

O padrão socioeconômico dos moradores de três edifícios pesquisados é demonstrado/avaliado pelo nível de renda mensal. Entre os moradores, 55,5% dos responsáveis pelo domicílio declararam que ganham entre R\$5.000,00 a R\$30.000,00. Entre os que ganham acima de R\$30.000, estão 16,6%, e 27,7% não responderam ao quesito da renda. Os dados sobre a renda mostram uma discrepância, pois a maioria declarou que possui outros imóveis além do apartamento, são terrenos, casas, propriedades rurais, empresas, salas comerciais.

No que se refere à atividade principal de trabalho dos adquirentes/moradores dos imóveis, verificou-se que, na maioria, são compostos por profissionais ligados ao setor primário da economia. Entre estes, 55,56% se definiram como agricultores e os que declararam como empresários são também produtores rurais; 44,44% são profissionais liberais: veterinário, advogado, médico, contador e, sobretudo, agrônomos. Não houve entre as respostas, profissionais ligados ao setor secundário da economia, isso ocorre, porque a produção agrícola vendida *in natura* tem a destinação prioritária para exportação, não ocorrendo à industrialização no município.

O grau de escolaridade dos moradores (Tabela I) também é um indicativo das ocupações de quem compra os apartamentos. Verificou-se que a maioria dos responsáveis pelo domicílio não tem nível superior. Entre aqueles que declararam ter nível superior são os agrônomos, veterinários, médicos e advogados; entre aqueles que não declararam o nível de escolaridade apontam no questionário que são agricultores.

Tabela I - Nível de escolaridade dos moradores

Fundamental	Ensino Médio	Superior incompleto	Superior	Pós-graduação	Não declararam
12%	34%	6,0%	30,0%	6,0%	12%

Fonte: Pesquisa de campo – Organização da autora, 2011.

Quanto às vantagens de morar em apartamento, as respostas foram unânimes, 100% consideram a segurança. Outras vantagens também foram apontadas concomitantemente com a segurança, tais como comodidade, praticidade, localização e conforto. O fator *status*, não foi citado por nenhum dos que responderam os questionários. Em

muitas cidades brasileiras morar em apartamento em determinada localização significa *status*, esse quesito não foi considerado relevante entre os moradores dos edifícios de Sorriso.

Com relação ao tempo que residem na cidade, 83,3% responderam que vivem em Sorriso há mais de 20 anos, outros 11,2% disseram que estão na cidade há menos de 10 anos. Entre estes, moravam anteriormente em casas, alguns têm casa no campo e na cidade e trocaram essa forma de habitar pela moradia nos edifícios. Apenas 5,5% chegaram a Sorriso com menos de um ano e viviam antes em apartamentos.

Esses dados demonstram que não são os novos migrantes que trazem essa forma de habitat, mas moradores antigos que estão trocando o espaço amplo das residências, com quintais e jardins gramados pelo espaço privativo e coletivo dos edifícios.

Essa mudança, pela análise dos dados, demonstra que esses moradores estão passando por um processo de adaptação. Quando questionados sobre quais as desvantagens de morar em apartamentos, 94,5% responderam ser a falta de privacidade. Essa resposta foi seguida de considerações sobre a dimensão espacial, apontando “espaço restrito”; “limitação de espaço interno e externo”; “pouco espaço doméstico para o lazer”; falta de espaço”; “espaço limitado”.

A essas desvantagens acrescentam a “falta de vaga na garagem”, “barulho no apartamento de cima”, “convivência com estranhos” “morar de frente com desconhecido”. A falta de vaga na garagem demonstra que a família possui mais de dois veículos ou pretende adquiri-los, pois os edifícios pesquisados têm duas vagas na garagem. O habitar em edifício requer uma convivência maior com outras pessoas, o fato de o morador considerar os demais condôminos como desconhecidos demonstra que não conhece o vizinho e também não tem interesse em conhecer; mostra que aqueles que procuram os apartamentos, além da segurança, querem se segregar e se tornar reclusos em seus espaços.

Entretanto, há de se considerar que existem pessoas que consideram o contato com outros como algo bom. Uma moradora, que vivia anteriormente em Cuiabá e habitava em apartamento, demonstra que está acostumada a essa forma de moradia. Há seis meses vivendo em Sorriso e três meses morando no Residencial Imigrante, quando questionada sobre a desvantagem de morar em apartamento, respondeu “não vejo nenhuma, não gosto de casa. De repente, menos liberdade, espaço para crianças”. Essa consumidora aponta como vantagem “maior segurança, tranquilidade, maior convivência com

outras pessoas”. Nota-se que a convivência com “outros” é apontada como um valor positivo o “viver coletivo” que diferencia dos atributos negativos elencados por moradores que antes viviam em casas.

ALGUMAS CONSIDERAÇÕES

Este estudo evidencia a produção de um espaço destinado às classes de maior poder aquisitivo, tendo como construtor, incorporador, vendedor os agentes privados. A verticalização em Sorriso apresenta características singulares, porém, outras em comum, com a expansão vertical de demais cidades brasileiras.

Para os promotores da verticalização, a aquisição do terreno em boa localização torna-se uma problemática. Em Sorriso, as construtoras vêm solucionando o conflito fazendo associação com o proprietário fundiário e realizando a permuta. O proprietário do terreno, ao realizar a troca pelo apartamento, vende uma dada localização, mas mantém o direito de usufruir dessa localização, que irá valorizar com o tempo, tornando assim mais lucrativo que manter o terreno “vazio”. Para a construtora, é compensador, porque paga uma “mercadoria” ☒ o terreno após a construção.

O estudo realizado mostra que a verticalização vem ocorrendo em áreas já valorizadas e dotadas de equipamentos urbanos, infraestrutura e fácil acesso. As construções verticais estão concentradas nas avenidas, área designada pela Lei de uso do solo urbano de Sorriso como Centro Sul, área dotada de praças, comércio, equipamentos de lazer, academias e escolas.

A análise dos dados revelou que os adquirentes optaram por morar em edifícios, porque precisam se sentir seguros. A segurança não se refere apenas no lugar de moradia (apartamento), mas também em relação aos demais moradores, que necessitam se sentir livres de intrusos.

Ao que tudo indica, a segurança é um quesito que vem sendo utilizado como mercadoria para promover a verticalização. Por uma questão de lógica, primeiro se cria um problema, depois aponta a solução. Os empresários e produtores agrícolas capitalizados se unem, aliam-se aos promotores da construção, constroem prédios, vão morar neles e, dessa forma, valorizam o empreendimento, que, por sua vez, faz surgir novas demandas.

REFERÊNCIAS

DIAS, E. A.; BORTONCELLO, O. *Resgate Histórico do Município de Sorriso: portal da agricultura no cerrado mato-grossense*. Cuiabá: Eletrônica, 2003.

IBGE, *Sorriso/MT*. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?>

Acesso: 05 set. 2011.

SOUZA, M. A. *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: HUCITEC, Edusp, 1994.

MORENO, G. Terra, Poder e Corrupção: a política fundiária em Mato Grosso. 1970/ 1990. In: *Revista Mato-Grossense de Geografia*. Departamento de Geografia. ICHS/UFMT Ano. 02, n. 01 e 02 dez. 1996/1997. Cuiabá: Edufmt, 1998 p. 7-45.

REVISTA SORRISO, *Novos recordes de produção e progresso na terra da soja e dos campeões*. Sorriso, Edição especial. dez. 1992.

SANTOS, M. *Metamorfoses do espaço habitado*. 5. ed. São Paulo: Hucitec, 1997.