

**UNIVERSIDADE DO ESTADO DE MATO GROSSO
FACULDADE DE CIÊNCIAS HUMANAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

MARIA JANETE SANCHES TINO

A QUESTÃO DA MORADIA NA CIDADE DE SAPEZAL - MT

**CÁCERES – MT
2022**

**UNIVERSIDADE DO ESTADO DE MATO GROSSO
FACULDADE DE CIÊNCIAS HUMANAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

MARIA JANETE SANCHES TINO

A QUESTÃO DA MORADIA NA CIDADE DE SAPEZAL - MT

Dissertação apresentada à Universidade do Estado de Mato Grosso (Unemat), como parte das exigências do Programa de Pós-graduação em Geografia (PPGGeo), para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Evaldo Ferreira

**CÁCERES – MT
2022**

T587a	<p>TINO, Maria Janete Sanches. A Questão da Moradia na Cidade de Sapezal-MT / Maria Janete Sanches Tino - Cáceres, 2023. 107 f.; 30 cm. (ilustrações) Il. color. (sim)</p>
	<p>Trabalho de Conclusão de Curso (Dissertação/Mestrado) - Curso de Pós-graduação Stricto Sensu (Mestrado Acadêmico) Geografia, Faculdade de Ciências Humanas, Câmpus de Cáceres, Universidade do Estado de Mato Grosso, 2023. Orientador: Dr. Evaldo Ferreira</p>
	<p>1. Sapezal. 2. Trabalho. 3. Moradia. 4. Qualidade de Vida. 5. Supervalorização Imobiliária. I. Maria Janete Sanches Tino. II. A Questão da Moradia na Cidade de Sapezal-MT: . CDU 911:332.816.44(817.2)</p>

A QUESTÃO DA MORADIA NA CIDADE DE SAPEZAL - MT

Essa Dissertação foi julgada e aprovada como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre em Geografia, junto ao Programa de Pós-graduação em Geografia (PPGGeo), da Universidade do Estado de Mato Grosso (Unemat).

Cáceres, novembro de 2022.

Banca Examinadora

Prof. Dr. Evaldo Ferreira
Orientador
Universidade do Estado de Mato Grosso (Unemat)

Prof.^a Dr.^a Judite de Azevedo do Carmo
Avaliadora Interna
Universidade do Estado de Mato Grosso (Unemat)

Prof. Dr. Ednilson Dutra de Moura
Avaliador Externo
Universidade Federal do Amapá (UNIFAP)

**CÁCERES – MT
2022**

Dedico esse trabalho a minha filha, Maria Luiza, minha parceira de todas as horas, que, apesar das minhas ausências nesse período de pós-graduação, sempre me incentivou a seguir.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, a Deus pelo dom da vida.

Aos meus pais, principalmente minha mãe, que sempre me incentivou e me ensinou a nunca desistir dos meus sonhos.

Ao meu esposo pela parceria, apoio e incentivo durante todo esse processo.

Ao meu orientador Prof. Dr. Evaldo Ferreira, que com toda dedicação e sabedoria me conduziu nesta jornada.

À Banca Examinadora, constituída pelos professores Dr.^a Judite de Azevedo do Carmo e Dr. Edenilson Dutra de Moura, pelas contribuições preciosas para a minha pesquisa.

Aos professores do Programa de Pós Graduação em Geografia (PPGGeo), pelas ricas contribuições nesse meu processo de busca ao conhecimento.

À Universidade do Estado de Mato Grosso, instituição pela qual tenho profundo carinho e admiração, por ter proporcionado mudanças na minha vida desde a graduação.

A todos os colegas da turma (2020) que, apesar da distância, sempre me apoiaram e me auxiliaram quando necessitei.

Enfim, agradeço a todos os que de forma direta e indiretamente contribuíram para o desenvolvimento desta pesquisa.

Quando o cidadão e o consumidor se confundem, a educação, a moradia, a saúde ou a liberdade aparecem como conquistas pessoais e não como direitos sociais.

(Milton Santos, 2007).

SOBRE A AUTORA

Maria Janete Sanches Tino é natural de Terra Boa, no estado do Paraná. No ano de 1977, aos 6 anos, mudou-se com toda sua família para a cidade de São José do Rio Claro, interior de Mato Grosso, onde permaneceu até os 22 anos. Quando se casou, foi morar em Mirassol D'Oeste. Em 1997, muda-se para o município de Cáceres, uma cidade, localizada a 220 km de Cuiabá, mais estruturada que possuía uma universidade pública, a Universidade do Estado de Mato Grosso. Isso, sem dúvida, abria-lhe novos horizontes. Logo ingressou no Curso de Geografia, realizando, assim, um sonho, até então, muito distante de sua realidade

Foi professora efetiva no município de Sapezal, no período de 2001 a 2007. Depois, assumiu o concurso público na rede estadual de ensino do estado de Mato Grosso, onde atua como professora de Geografia.

Além das atividades pedagógicas, também exerceu atividades de gestão escolar. Em 2019, exerceu a função de Coordenadora Pedagógica, na Escola Estadual André Antônio Maggi. E, no período de 2017 a 2021, atuou como colaboradora da Unemat, como Tutora Presencial do Curso de Geografia - EAD.

Ingressou no Mestrado em Geografia da Unemat, em 2020, e desenvolve estudo na área de concentração "Organização do espaço e meio ambiente", trabalhando na linha de pesquisa de dinâmica espacial. A pesquisa que desenvolveu consiste em investigar a questão da moradia na cidade de Sapezal-MT.

RESUMO

Este trabalho, inscrito na área de concentração *Organização do espaço e meio ambiente*, na linha de pesquisa *de dinâmica espacial*, no Programa de Pós-graduação *Stricto Sensu* em Geografia, da Universidade do Estado de Mato Grosso (Unemat) tem como objetivo identificar os fatores que levam à supervalorização imobiliária na cidade de Sapezal, Mato Grosso, e os impactos do custo da moradia no orçamento familiar e na qualidade de vida dos moradores. Conforme Declaração Universal dos Direitos Humanos, moradia e trabalho são elementos essenciais à vida humana, para garantir um padrão de vida que assegure saúde e bem-estar. A partir disso, esta pesquisa foi desenvolvida com foco na questão da moradia na cidade de Sapezal-MT, e, para se chegar ao objetivo esperado, buscou-se responder aos seguintes questionamentos: Qual a proporcionalidade de terrenos ociosos e casas de aluguel no perímetro urbano? Qual a situação socioeconômica dos moradores dos imóveis de aluguel? De que forma o custo da moradia impacta no orçamento familiar e na qualidade de vida dos moradores? Quais as condicionantes que levam à supervalorização imobiliária na cidade? Quais e quantos programas de habitação popular foram implementados no município nos últimos vinte anos? Como metodologia, utilizou-se de levantamentos bibliográficos que deu o suporte teórico necessário para o desenvolvimento desse trabalho, coleta de dados em sites oficiais, levantamento de dados junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, bem como pesquisa de campo com aplicação de questionários e entrevistas com moradores, imobiliárias, Secretaria de Ação Social, Setor de Tributos, Departamento de Engenharia e Sistema Nacional de Emprego (Sine) do município. Em razão da situação pandêmica vivida no momento, parte da coleta de dados foi realizada remotamente por instrumentos eletrônicos de comunicação. Com os dados coletados, foi possível encontrar respostas para os questionamentos levantados inicialmente. Identificou-se que grande parte dos entrevistados vieram para Sapezal em busca de trabalho e melhores condições de vida, e que o principal problema encontrado, por esses entrevistados, foi a moradia e o alto custo de vida, o que compromete grande parte da renda familiar. Os programas sociais de moradia popular, implementados no município, não foram suficientes para atender a demanda. E com a alta procura por moradia e pouca disponibilidade de casas gera um círculo vicioso com a exploração de aluguéis e a supervalorização imobiliária no município.

Palavras-chave: Sapezal. Trabalho. Moradia. Qualidade de vida. Supervalorização imobiliária.

ABSTRACT

The present study is registered in the area of concentration *Spatial and Environmental Organization*, within the line of research *spatial dynamics*, in the *Stricto Sensu* Graduate Program in Geography of the Mato Grosso State University (Unemat). The aim of this study is to identify the factors which lead to real estate overvaluation in Sapezal, a municipality in the state of Mato Grosso, Brazil, as well as the impacts of the cost of housing on the family budget and residents' quality of life. According to the Universal Declaration of Human Rights, housing and work are essential to human life in order to secure a standard of living that ensures health and well-being. In this sense, this study was developed focusing on the issue of housing in Sapezal-MT. In order to achieve the expected aim, the following questions were attempted to be answered: What is the proportionality of idle land and rental houses in the urban area? What is the socioeconomic situation of residents of rental properties? How does the cost of housing affect the family budget and the quality of life of the residents? What are the conditions leading to real estate overvaluation in the municipality? Which and how many popular housing programs have been implemented in the municipality in the last twenty years? The methodology consisted on research in the literature, which provided the theoretical support needed to develop this study, data collection from official websites, data collection with the Brazilian Institute for Geography and Statistics - IBGE, as well as field research with questionnaire application and interviews with the residents, property companies, the Department of Social Action, the Tax Department, the Engineering Department and the National Employment System (Sine) of the municipality. Due to the current pandemic situation, part of the data collection was remotely carried out using electronic means of communication. With the collected data, it was possible to find answers to the questions initially raised. It was identified that most of the interviewees came to Sapezal in search of work and better living conditions, and that the main problem encountered by them was housing and high cost of living, which consumes a large part of the family income. The social programs for popular housing implemented in the municipality were not enough to meet the demand. And with the high demand for housing and low availability of houses, it creates a vicious circle with the exploitation of rentals and the real estate overvaluation in the municipality.

Keywords: Sapezal. Work. Housing. Quality of life. Real estate overvaluation.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Localização da cidade de Sapezal.....	17
Figura 2 - Projeto da cidade, loteamento Cidezal.....	22
Figura 3 - Localização dos bairros: Chácara do Manezinho,.....	50
Figura 4 - Antigos hotéis:.....	63
Figura 5 - Casas em terrenos fracionados:	68
Figura 6 - Casas à venda:	69
Figura 7 - Terrenos à venda:	70
Figura 8 - Parquinhos nos canteiros centrais	75
Figura 9 - Quadras poliesportivas nos canteiros centrais das avenidas.....	75
Figura 10 - Pirâmide etária população sapezalense 2010.....	78
Figura 11 - Novos loteamentos.....	81
Figura 12 - Terrenos ociosos no centro da cidade.	83
Figura 13 - Terreno à venda no centro da cidade.....	84
Figura 14 – Localização dos projetos habitacionais	92
Figura 15 - Casas do Programa Minha Casa Minha Vida:	93

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Local de nascimento	24
Tabela 2 - Moradores entrevistados por bairro	47
Tabela 3 - Onde os entrevistados moravam, antes de se mudar para Sapezal.....	51
Tabela 4 - Profissão do chefe da família. Continua	58
Tabela 5 - Fatores que desagradam os moradores.	66
Tabela 6 - Sugestão para resolver o problema de moradia em Sapezal.	71
Tabela 7 – Opções de lazer das famílias.	76
Tabela 8 - Número de alvarás expedidos por ano.	80
Tabela 9 - Projetos de habitação popular implementados	91

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Motivo da mudança para Sapezal	52
Gráfico 2 - Principais problemas encontrados.....	53
Gráfico 3 - Condição da moradia.....	54
Gráfico 4 - Tempo de moradia em Sapezal.....	54
Gráfico 5 - Renda familiar comprometida com o pagamento do aluguel	56
Gráfico 6 - Renda média familiar.....	57
Gráfico 7 - Famílias atendidas por programas sociais.	58
Gráfico 8 - Escolaridade por condição de moradia.....	61
Gráfico 9 - Situação econômica do chefe da família.	62
Gráfico 10 - Pessoas que vieram para Sapezal	64
Gráfico 11 - Morador por residência.....	64
Gráfico 12 - Satisfação com a residência onde vive.....	65
Gráfico 13 - Quantidade de residências por terreno.....	67
Gráfico 14 - Avaliação do preço dos imóveis	68
Gráfico 15 - Você considera moradia um problema em Sapezal?	71
Gráfico 16 - Pensa em se mudar de Sapezal.....	73
Gráfico 17 – Para onde pensa em se mudar.....	74
Gráfico 18 - Idade dos entrevistados.....	778
Gráfico 19 - Entrevistado distribuidos por gênero	79

LISTAS DE QUADROS

Quadro 1 – Faixas do Programa Minha Casa, Minha Vida	88
Quadro 2 - Diferença de faixa de renda entre os programas	89
Quadro 3 - Diferença das taxas de juros dos programas.	90

LISTA DE SIGLAS

BNH	Banco Nacional da Habitação
CTG	Centro de Tradições Gaúcha
FCP	Fundação da Casa Popular
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
PIB	Produto Interno Bruto
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
Pnad	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio
Seplan	Secretaria de Estado e Planejamento
Sine	Sistema Nacional de Emprego

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	16
1.1 Histórico do município	21
2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	26
2.1 Do espaço ao direito à moradia	26
2.2 A cidade na história e a produção do espaço urbano	30
2.3 A terra urbana enquanto mercadoria e a moradia como um direito constitucional	38
3. METODOLOGIA	44
4. RESULTADOS E DISCUSSÕES	47
4.1 Moradores e moradias em Sapezal, Mato Grosso	47
4.2 Terrenos ociosos e casas de aluguel em Sapezal	79
4.3 Programas de habitação popular, implementados em Sapezal	87
4.3.1 Breve histórico dos programas de habitação popular no Brasil	87
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	96
REFERÊNCIAS	99
APÊNDICES	106
Apêndice A - Questionário aplicado com moradores de Sapezal.	106
Apêndice B - Questionário aplicado no SINE de Sapezal – MT.	110
Apêndice C - Questionário aplicado nas imobiliárias de Sapezal – MT.	111
Apêndice D - Questionário aplicado no Setor de Tributos da Prefeitura municipal de Sapezal – MT	112
Apêndice E - Questionário aplicado na Secretaria de Ação Social Sapezal-MT	113

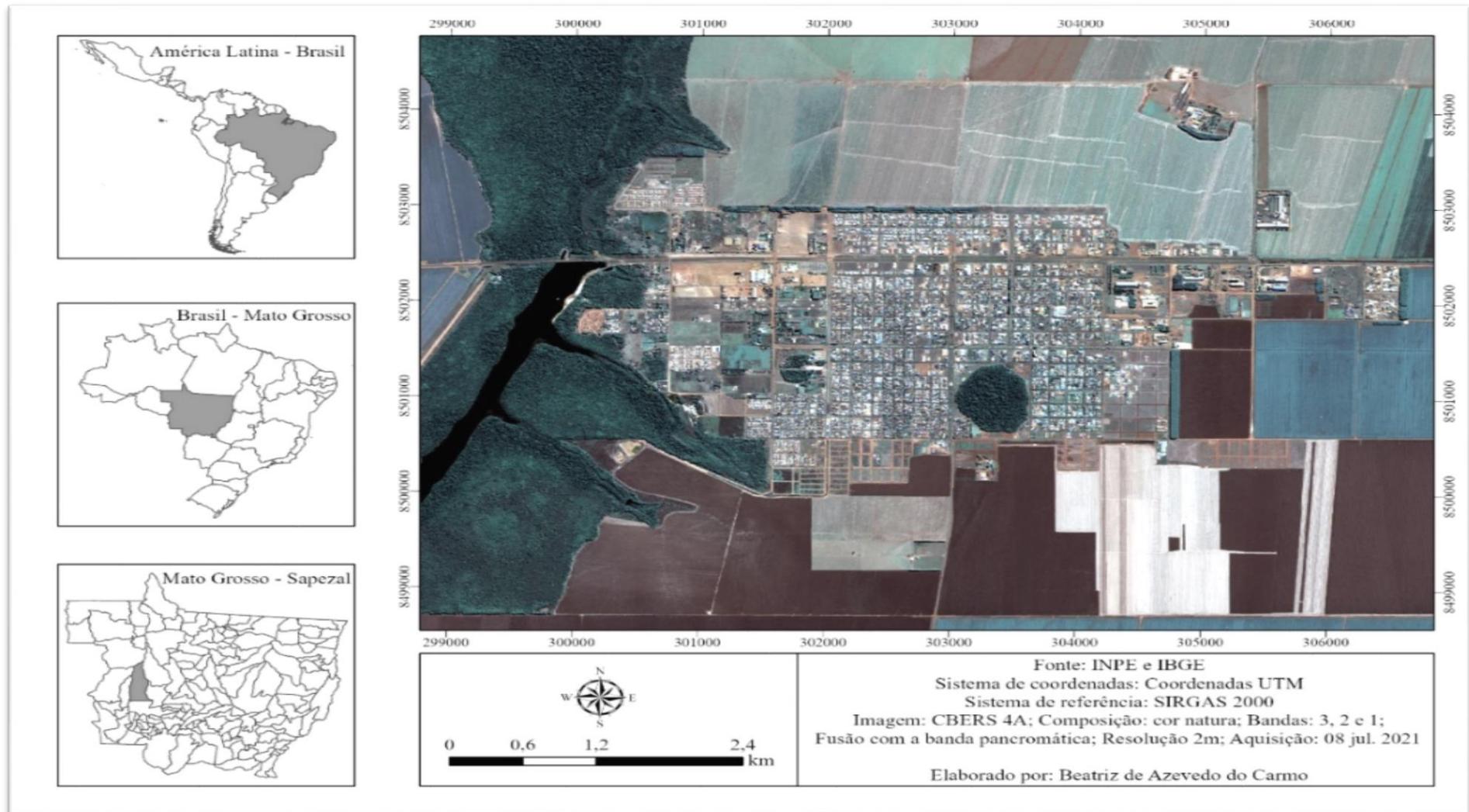
1. INTRODUÇÃO

Sapezal é um município agrícola, em que predominam as grandes propriedades rurais com alta produtividade de soja, milho e algodão, além da pecuária¹. Há também no município várias algodozeiras e armazéns que são comandadas por grupos e fazendeiros, esses setores produtivos, voltados para a exportação, comandam a economia local e atraem pessoas de várias partes do Brasil, principalmente da região Nordeste e de outros municípios do estado de Mato Grosso, que vêm em busca de trabalho. A média salarial desses trabalhadores é de 2,5 salários mínimos. (IBGE, 2019).

O município está situado no Oeste do estado de Mato Grosso conforme mostra a figura 1, a uma distância de 529 km da capital Cuiabá, possui uma área de 13.598 km², um Produto Interno Bruto (PIB) *per capita* de R\$ 113.763,91 e um Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) alto, 0,732. (IBGE, 2010).

¹ Conforme Poder Legislativo Municipal (2020).

Figura 1 - Localização da cidade de Sapezal



Fonte: Organizado pela autora (2022)

Com uma população estimada em 27.485 habitantes (IBGE, 2021), o município apresenta um dilema muito sério que é a questão da moradia. Os terrenos são muito valorizados, a mão de obra na construção civil é escassa e cara, os aluguéis são muito elevados e, mesmo assim, é muito difícil encontrar casas disponíveis para alugar. Essa situação se mantém por muitos anos, apesar de terem se concretizado alguns projetos de moradia popular no município. De acordo com Villaça (1986, *apud* OLIVEIRA, 2013), o capitalismo se sustenta através da escassez, sendo ela um mecanismo essencial para fixar preços e para haver concorrência.

Percebe-se no município um contraste muito grande em relação às moradias, pois têm bairros com residências de alto padrão, com terrenos bastante amplos, e locais com casas conjugadas, quitinetes, várias residências no mesmo terreno e até mesmo várias famílias morando num mesmo espaço. Também ocorre no município o fracionamento dos terrenos, regulamentado pela Lei Complementar nº 1/2012, art. 8º, § 5º, v, a (SAPEZAL, 2010), que permite a regulamentação de terrenos com tamanho de 120 m², o que contrasta com terrenos de até 1200 m², localizados no centro da cidade. Os terrenos mais bem situados em relação às vias de comunicação, sistema de transporte, infraestrutura têm maior valor, declinando à medida que se distancia do centro. (CARLOS, 2019). Oliveira (2013) afirma que “[...] há diferentes formas de apropriação e acesso à terra urbanizada e bem localizada, visto que na produção do espaço está embutida uma contradição: ela se dá socialmente, porém sua apropriação é privada”. (OLIVEIRA, 2013, p. 108).

Observa-se também na área central uma abundância de terrenos vazios sem nenhuma construção, muitos desses pertencem à loteadora Cidezal Agrícola, fato comum entre as loteadoras. De acordo com Rodrigues (2021), essa é uma forma de ocupação programada.

Os mecanismos da chamada especulação imobiliária relacionada a ocupação da cidade, podem ser praticados de várias formas. A mais comum, por estar relacionada a um único grupo incorporador, refere-se ao interior da área loteada e diz respeito à retenção deliberada de lotes. Em geral, vende-se inicialmente os lotes pior localizados – em relação aos equipamentos e serviços – para em seguida gradativamente e à medida que o loteamento vai sendo ocupado, colocar-se os demais à venda. A simples ocupação de alguns já faz aumentar o preço dos demais lotes, “valorizando” o loteamento. (RODRIGUES, 2021. p.21).

Destaca-se também que, no município, há muitos outros lotes, que são de terceiros, adquiridos como forma de investimento. Os proprietários aguardam a valorização para vender pelo melhor preço, processo de especulação imobiliária tão presente na produção capitalista do espaço das cidades. Oliveira (2013) afirma que “[...] uma forma típica e com garantias de futura lucratividade de potencializar o valor de uma propriedade é pela simples ociosidade do terreno”. (OLIVEIRA, 2013, p. 110).

Desse modo, observa-se que, desde a origem do município, o núcleo urbano já era um problema, primeiro pela indefinição do local, de onde viria ser a cidade e, depois, pelo valor dos lotes vendidos e o surgimento de loteamentos irregulares. Para Oliveira,

O loteamento Cidezal, primeiro bairro da cidade foi instalado sob desenho urbanístico característico por alto valor comercial, na qual os lotes, por possuírem tamanho médio de 800 metros quadrados, acabou por transportar a população mais pobre para setores da cidade sem infraestrutura. (OLIVEIRA, 2021. p. 7).

Nesse cenário, esta pesquisa objetiva identificar os fatores que levam a supervalorização imobiliária no município, bem como os impactos do custo da moradia no orçamento familiar e na qualidade de vida dos moradores.

Com esse intuito, buscou-se responder aos seguintes objetivos específicos: identificar a proporcionalidade de terrenos ociosos e casas de aluguel no município; conhecer a situação socioeconômica dos moradores dos imóveis de aluguel; compreender de que forma o custo da moradia impacta no orçamento familiar e na qualidade de vida dessas pessoas; avaliar as condicionantes que levam à supervalorização imobiliária no município e analisar os programas de habitação popular no município.

Esse trabalho se justifica pelo fato de Sapezal ser um município com grande produtividade agrícola e que exerce atração de pessoas tanto do próprio estado de Mato Grosso como também de outras regiões do Brasil, que vêm em busca de trabalho. No entanto, ocorre uma grande rotatividade de pessoas, pois nem todas que chegam conseguem se fixar, umas ficam apenas no período de safra e depois retornam, outras permanecem mais tempo, mas depois acabam indo embora, essa rotatividade contribui com a frequente procura por residências.

Observa-se pelo número de alvarás de construção emitidos no município, nos últimos 20 anos, e pela quantidade de obras na paisagem urbana, que apesar do aumento no número de construção residencial, a moradia ainda é um problema a ser resolvido, porque o déficit de moradia e o alto preço dos terrenos e aluguéis, levam ao surgimento de aglomerado de residências de baixa qualidade em um pequeno espaço sem infraestrutura adequada que não assegura a qualidade de vida dos residentes.

Este trabalho tem a finalidade de discutir a questão moradia, contribuindo com pesquisas, na área, sobre essa temática e, sobretudo, fomentando discussão, no município, estado e país, para implementação de políticas públicas de habitação, garantindo um direito constitucional de todo cidadão brasileiro.

Assim, organizamos esse trabalho em quatro seções. A primeira traz a introdução e a apresentação do trabalho; a segunda traz a fundamentação teórica, base para o desenvolvimento desse estudo, em que se aborda o conceito de espaço como categoria de análise da Geografia, espaço urbano, produção do espaço urbano, agentes produtores do espaço urbano, o solo urbano enquanto mercadoria e a moradia como um direito constitucional.

Na terceira seção, são apresentados os procedimentos metodológicos utilizados para o desenvolvimento da pesquisa. Na quarta seção, são apresentados os resultados e discussões das pesquisas realizadas com os moradores, imobiliárias, Sistema Nacional de Emprego (Sine) municipal, Departamento de Tributação, Departamento de Engenharia e Arquitetura e, por fim, com a Secretaria de Ação Social.

Em seguida, apresenta-se a conclusão da pesquisa, percorrendo sobre as compreensões que foram possíveis, a partir das análises dos dados, problematizando-os, refletindo sobre a questão da moradia, bem como pensando nos sujeitos da cidade e dos conflitos que enfrentam com a falta de moradia e políticas públicas de habitação.

1.1 Histórico do município

O município de Cuiabá deu origem ao Município de Nossa Senhora da Conceição do Alto Araguaia Diamantino (Diamantino), que se desmembrou o município de Campo Novo do Parecis, de onde se originou o município de Sapezal. (IBGE, 2017).

Antes da chegada do colonizador no espaço em que está o município de Sapezal, esse já era território habitado pelos povos Parecis e Nambikwara. (OLIVEIRA, 2017).

A presença de colonizadora para a venda de terra, remonta ao período desenvolvimentista dos anos 50, do século XX. Nesse período comprar terras nesta região seria uma forma de adquirir títulos de terras, para uma futura especulação imobiliária. (OLIVEIRA, 2017).

A colonização do município teve início com famílias sulistas que vieram nas décadas de 1970 e 1980 incentivados pelo processo de colonização recente no estado de Mato Grosso. Conforme Oliveira, “Sapezal também é resultado do movimento de migrantes da região sul do Brasil para Mato Grosso em busca de terras de baixo custo”. (OLIVEIRA, 2017, p. 90).

As adversidades enfrentadas pelos colonizadores, pelas distâncias e condições das estradas, na época, dificultavam a criação de um núcleo urbano que, após três tentativas, só veio se estabelecer com o loteamento de uma fazenda. Oliveira (2017) afirma que “[...] o núcleo urbano só foi formado com a presença em Sapezal de André Maggi, quando foi realizado o loteamento da Cidezal Agrícola, empresa do Grupo André Maggi”. A Figura 2 expõe o primeiro loteamento do município e o início do núcleo urbano.

Figura 2 - Projeto da cidade, loteamento Cidezal.



Fonte: Revista Sapezal – MT (2013)

A Lei n.º 77, de 4 de maio de 1990, cria o distrito de Sapezal, no município de Campo Novo do Parecis, com sede estabelecida no loteamento Cidezal, lançado em 1989, pela Cidezal agrícola Ltda. (CAMPO NOVO DO PARECIS, 1990).

Em 19 de setembro de 1994, é criado o município de Sapezal pela Lei Estadual n.º 6.534 (IBGE, 2017), que o desmembrou do município de Campo Novo do Parecis.

Melo (2012) relata que, em Sapezal (MT) foram doados lotes, por André Maggi, a todos aqueles que, de alguma forma, contribuiriam ao funcionamento da cidade, do ponto de vista do crescimento econômico.

Com a presença do colonizador, a paisagem foi totalmente transformada, as florestas nativas foram substituídas por imensas fazendas, onde se cultiva soja, milho e algodão. Foi assim que construíram uma cidade planejada, que tornou-se a sede do município. (FREDERICO, 2011).

Com o passar do tempo, outros grupos de migrante de outras regiões do Brasil também se dirigiram para Sapezal, conforme consta em dados estatísticos do IBGE (2010). Do ano de sua criação para cá, houve um grande crescimento populacional; em 2000, a cidade contava com uma população de 7.866 habitantes (IBGE, 2000), e no ano de 2021, a população foi estimada em 27.485 pessoas (IBGE, 2021).

Esse crescimento foi impulsionado pelas atividades econômicas desenvolvidas, que atraíram pessoas de diversas partes do Brasil e, principalmente, de outros municípios de Mato Grosso. Em 2006, o município contava com 89 estabelecimentos agropecuários (IBGE, 2006); no Censo Agropecuário de 2017, esse número passou para 134 estabelecimento (IBGE 2017). No Cadastro Central de Empresas, em 2006, contava com 525 unidades locais (IBGE 2006); em 2019, passou para 1.151 unidades. (IBGE 2019).

De acordo com o Sistema Nacional de Empregos (Sine), é grande tanto a oferta como a procura por emprego no município. Os períodos do ano em que ocorrem maiores ofertas de trabalho são: nos ciclos de safra de soja, de setembro a abril; no de algodão, de dezembro a setembro; e milho, de outubro a junho. É exatamente nesses períodos que também ocorrem maior procura por emprego.

A maioria das vagas ofertadas no município são para trabalhadores no campo, essas vagas ofertadas geralmente exigem do candidato qualificação profissional, como operador de máquinas, sendo facilmente preenchidas por profissionais qualificados, porém, às vezes, acontece do órgão ter a oferta da vaga e não ter a procura pelo trabalho, ou também não ter o candidato com a qualificação necessária. Entretanto, existe também oferta de vagas que não exige qualificação profissional, como as de serviços gerais. A maioria dos candidatos que procuram por emprego no Sine são de outros estados.

Hoje a população sapezalense é composta de brasileiros de várias partes do país e até mesmo de outra nacionalidade, mas, principalmente, de mato-grossenses, oriundos de outros municípios.

A Tabela 1, que segue, apresenta o local de nascimento dos 274 pesquisados. Nela é possível observar que a maioria dos entrevistados tem como origem os estados de Mato Grosso, Paraná, Rondônia e Maranhão.

Tabela 1 - Local de nascimento

Local de nascimento	Número de moradores entrevistados por local de nascimento	Percentual de moradores entrevistados por local de nascimento (%)
Acre	3	1,094
Alagoas	18	6,571
Bahia	10	3,650
Ceará	2	0,730
Goiás	8	2,921
Maranhão	20	7,300
Mato Grosso	91	33,212
Mato Grosso do Sul	11	4,015
Minas Gerais	7	2,554
Pará	4	1,460
Paraíba	1	0,365
Paraná	39	14,230
Pernambuco	5	1,825
Piauí	6	2,190
Rio de Janeiro	2	0,730
Rio Grande do Sul	7	2,554
Rondônia	26	9,490
Roraima	1	0,365
Santa Catarina	4	1,460
São Paulo	7	2,554
Sergipe	1	0,365
Paraguai	1	0,365
TOTAL	274	100

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Os de origem mato-grossense são pessoas que encontraram em Sapezal a possibilidade de trabalho que, possivelmente, na sua cidade natal era mais difícil. Desses, alguns conseguiram sua estabilidade em serviços públicos, na rede municipal, ingressando por concurso público, já que o município oferecia bastante vagas, logo nos primeiros anos de sua emancipação.

Como mostra a tabela, 39 dos entrevistados são do Paraná, muitos deles são pioneiros, proprietários de terras; outros vieram juntos para trabalhar nas fazendas; alguns vieram posteriormente em busca de oportunidades e há também os que chegaram ainda criança.

Rondônia também apresenta um número significativo de entrevistados. Justamente por ser um estado que faz divisa com Mato Grosso, e estar muito próximo da cidade de Sapezal, acaba atraindo pessoas que buscam pela possibilidade de trabalho. E do Maranhão, muitas pessoas vêm à procura de emprego por conta da produção agrícola em escala comercial, alguns acabam ficando, outros trabalham temporariamente e retornam para o local de origem.

Sobre esse grupo de migrantes para as áreas agrícolas de Mato Grosso, Palmeira e Heredia (2009), citando Rumstaim (2009), relatam:

Os recursos obtidos no trabalho nas fazendas de Mato Grosso, não são nesse caso, utilizadas para a compra de terras ou de outros bens que permitam aos maranhenses estabelecer-se nesse estado, mas são canalizados, pelo menos idealmente, para o reforço da posição de suas famílias no Maranhão, o que pode incluir compra de terra ou gado, ou simplesmente o incremento do padrão de consumo dessas famílias. (PALMEIRA; EREDIA, 2009.p.77).

Com a presença desses migrantes hoje a população de Sapezal apresenta-se bastante diversificada e não mais com o predomínio de sulistas como foi no início de sua colonização.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Nesta seção, será discutido os conceitos teóricos da Geografia, que sustentam a pesquisa como: a noção de espaço, espaço urbano, moradia, direito à moradia, dentre outros.

2.1 Do espaço ao direito à moradia

Definir a palavra espaço não é fácil. Segundo Milton Santos (1995), o vocábulo “espaço” se presta a uma variedade de acepções e sugere que seja considerado como um fator da evolução social, não apenas como uma condição.

Para Corrêa *et. al* (2000), a palavra “espaço” é usada tanto no dia a dia como também nas diversas ciências e pode se referir, de acordo com essas, ao espaço sideral, espaço topológico, espaço econômico e espaço pessoal. Na Geografia, refere-se ao espaço geográfico ou simplesmente ao espaço. (CORRÊA *et. al.*, 2000).

Corrêa (2000) apresenta a concepção de espaço nas correntes do pensamento geográfico. Na Geografia Tradicional – caracterizada pelo período que se estende de 1870, quando a geografia se tornou uma disciplina institucionalizada nas universidades europeias, à 1950, quando se verificou a denominada revolução teórico-quantitativa –, a concepção de espaço não aparece claramente, pois se privilegiaram os conceitos de paisagem e região. O espaço, na realidade, não se constitui em um conceito-chave na Geografia Tradicional. Contudo, está presente na obra de Ratzel e de Hartshorne, ainda que, como no caso do segundo, de modo implícito. (CORRÊA *et. al*, 2000). Desta forma, percebe-se que o espaço é indispensável para a reprodução da vida, Corrêa *et.al* (2000) lembra que:

Ratzel desenvolve assim dois conceitos fundamentais em sua antropogeografia. Trata-se do conceito de território e de espaço vital, ambos com forte raízes na ecologia. O primeiro vincula-se à apropriação de uma porção do espaço por um determinado grupo, enquanto o segundo expressa as necessidades territoriais de uma sociedade em função de seu desenvolvimento tecnológico, do total de sua população e dos recursos naturais. (CORREA *et.al*, 2000, p. 18).

Hartshorne traz o conceito de espaço de forma bastante abstrata, conforme afirma Corrêa *et.al.* (2000),

O espaço na visão hartshorniana é o espaço absoluto, isto é, um conjunto de pontos que tem existência em si, sendo independente de qualquer coisa. É um quadro de referência que não deriva de experiências, sendo apenas intuitivamente utilizado na experiência. (CORREA *et. al.*, 2000, p. 18).

É na corrente geográfica teórico-quantitativo que, calcado no positivismo lógico, introduziu profundas transformações na Geografia. Nesse período adotou-se a visão epistemológica da ciência, considerando somente como científico a Geografia Física. O espaço aparece pela primeira vez como conceito-chave da Geografia, Corrêa *et.al.* (2000) afirma que no âmbito dessa corrente o espaço é considerado de duas formas que não são mutuamente excludentes. (CORRÊA *et. al.*, 2000). É nessa corrente que surge a expressão de espaço relativo, e, nessa concepção, passa a ser entendido em relação à localização entre os objetos, implicando custos para vencer a distância, e a localização é fundamental para a obtenção de renda, determinando o uso da terra. (CORRÊA *et. al.*, 2000). O autor conclui que nessa corrente há uma visão limitada de espaço, pois se privilegia, em excesso, a distância vista como variável independente e, por outro lado, as contradições, os agentes sociais, o tempo e as transformações são inexistentes ou relegadas a segundo plano.

Na década de 1970, surge a Geografia Crítica fundamentada no materialismo histórico dialético, e traz o espaço como conceito-chave. Nesse período ocorre intensos debates entre geógrafos marxistas e não marxistas, há uma preocupação em analisar se o espaço está presente ou ausente na obra de Marx, qual a natureza e o significado do espaço. (CORRÊA *et.al.*, 2000). O autor afirma que a identificação das categorias de análise do espaço é outra preocupação dos geógrafos críticos da época, e que a crise geral do capitalismo durante a década de 1960 foi um acontecimento importantíssimo, para a compreensão dessa categoria. A partir de 1970 o espaço é concebido como *locus* da reprodução das relações sociais de produção, isto é, reprodução da sociedade. (CORRÊA *et. al.*, 2000).

Na década seguinte, surge a Geografia Humanística acompanhada da retomada da Geografia Cultural e da matriz histórica que caracterizava as correntes possibilista e cultural da geografia tradicional. Segundo Corrêa (2000), contrariamente

às geografias críticas e teórico-quantitativa, a Geografia Humanística tem na compreensão a base da inteligibilidade do mundo real. (CORRÊA *et.al*, 2000).

Suertegaray (2005), ao referir à categoria espaço nesse período histórico de evolução do pensamento geográfico, relata que o espaço agora passa a ser analisado como uma “[...] conjunção do natural e do humano, transformando o espaço geográfico em um conceito que expressa a articulação natureza e sociedade, ou seja, constituíram um objeto de interface entre as ciências naturais e as ciências sociais”. (SUERTEGARAY, 2005, p. 47)

Para Corrêa (2000), a paisagem torna-se um conceito revalorizado, assim como a região, enquanto o conceito de território tem na Geografia Humana uma de suas matrizes. O lugar passa a ser o conceito-chave mais relevante, enquanto o espaço adquire, para muitos autores, o significado de espaço vivido.

Para o autor são as práticas espaciais que impactam diretamente sobre o espaço, alterando-o no todo ou em parte, ou preservando-o em suas formas e interações espaciais. (CORRÊA, 2000). Nesse sentido, Carlos (1992), ao se referir ao espaço geográfico, o define como um produto histórico resultante das ações humanas. Em suas palavras,

Em síntese, o espaço geográfico é o produto, num dado momento, do estado de uma sociedade, portanto um produto Histórico; é resultado da atividade de uma série de gerações que através do seu trabalho acumulado tem agido sobre ele, modificando-o, transformando-o, humanizando-o, tornando-o um produto cada vez mais distanciado do meio natural. (CARLOS, 1992, p. 32).

Santos (1985) considera que o espaço é uma instância da sociedade, por isso a sua essência é social, para ele o espaço “[...] não pode ser apenas formado pelas coisas, os objetos geográficos, naturais e artificiais, cujo conjunto nos dá a natureza o espaço é tudo isso, mais a sociedade”. (1985, p. 1).

Para o autor (1985), o espaço deve ser considerado como uma totalidade a exemplo da própria sociedade que lhe dá vida, porém ao ser analisado ele é fragmentado em partes que são chamadas de “elementos do espaço”. Esses elementos são: os homens, as firmas, as instituições, os chamados meios ecológicos e as infraestruturas. (SANTOS, 1985).

Segundo Santos (1985), cada um desses elementos possui uma função, o que imprime uma dinâmica no espaço:

Os homens são elementos do espaço seja na qualidade de fornecedores de trabalho, seja na de candidatos a isso, trata-se de jovens, de desempregados ou não empregados [sic]. As firmas têm como função essencial a produção de bens, serviços e ideias. As instituições produzem normas, ordens e legitimações. O meio ecológico é o conjunto de complexos territoriais que constituem a base física do trabalho humano. As infraestruturas são o trabalho humano materializado e geografizado na forma de casas, plantações, caminhos, etc. (SANTOS, 1985, p. 6).

Através das necessidades das sociedades são definidas as formas de produzir, consumir as normas, a divisão da sociedade em classes e as redes de relações que se preside (SANTOS, 1985). Desse modo, a evolução das técnicas imprime, no espaço, uma nova forma de relações entre as funções, entretanto essa evolução técnica e a do capital não se fazem paralelamente por todas as variáveis e nem em todos os lugares; dessa forma, cada lugar é uma combinação de diferentes modos de produção. (SANTOS, 1985). O espaço hoje se subdivide entre subespaços, em que há uma carga considerável de racionalidade e áreas, onde isso ainda não ocorre. (SANTOS, 1994). Dessa forma, a fase atual de evolução técnica promove uma rápida ligação dos espaços mundiais e coloca uma certa dominação de um espaço sobre o outro. Santos (1994) afirma que:

O espaço geográfico agora mundializado redefine-se pela combinação desses signos. Seu estudo supõe que se levem em conta esses novos dados revelados pela modernização e pelo capitalismo agrícola, pela, especialização regional das atividades, por novas formas e localizações da indústria e da extração mineral, pelas novas modalidades de produção da energia, pela importância da circulação no processo produtivo, pelas grandes migrações, pela terceirização e pela urbanização extremamente, hierárquicas. (SANTOS, 1994, p. 60).

Percebe-se que os espaços, agora, estão unidos tecnicamente, porém com um grau de diferença muito grande em relação à posse e ao uso dessas técnicas. Santos (1994) alerta para que a impulsão que recebem esses conjuntos técnicos atuais (ou suas frações) é única, vinda de uma só fonte, a mais-valia tornada mundial ou mundializada, por intermédio das firmas e dos bancos internacionais. (SANTOS,

1994). Ele conclui que o espaço é resultado da ação dos homens sobre o próprio espaço, intermediado pelos objetos naturais e artificiais. (SANTOS, 1988)

Essa diferença é bem mais visível no espaço urbano, onde os contrastes tecnológicos, de uso e ocupação do solo, estão refletidas nas diferentes formas de produção do espaço. Com base no acima exposto, a presente pesquisa adota o conceito de espaço, definido pela corrente da Geografia Crítica.

2.2 A cidade na história e a produção do espaço urbano

Quando se fala em espaço urbano está se referindo a um espaço fragmentado e, ao mesmo tempo, como proposto por Corrêa (1989), articulado, onde ocorre diversas formas de uso e atividades cotidianas da vida humana. Para ele,

Tais usos definem áreas, como centro da cidade, locais de concentração de atividades comerciais, de serviços, de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras, aquela de reserva para futura expansão. Esse complexo conjunto de usos da terra é, em realidade a organização espacial da cidade, ou simplesmente o espaço urbano. (CORRÊA, 1989, p. 7).

Corrêa (1989) afirma ainda que esse espaço, mesmo sendo fragmentado, é simultaneamente, articulado por meio do fluxo de movimentação das pessoas, veículos, mercadorias, e que, nem sempre, a movimentação do espaço urbano é perceptível, pois existem algumas movimentações invisíveis a exemplo das relações espaciais de natureza social, decisões econômicas, investimentos de capital e as práticas de poder. (CORRÊA, 1989).

Para o autor (*Ibidem*), o espaço urbano fragmentado e articulado é onde as diferentes classes sociais vivem e se reproduzem, e através do seu cotidiano, suas crenças, costumes, valores e mitos são projetados nas formas espaciais, fazendo com que o espaço assuma uma dimensão simbólica, porém a fragmentação desigual do espaço leva a conflitos sociais por direito à cidade. (CORRÊA, 1989).

Carlos (2007) também compreende o espaço urbano como local de vivência e reprodução da vida humana, e que em um movimento cumulativo “[...] vai

incorporando ações passadas ao mesmo tempo, em que aponta as possibilidades futuras que se tecem no presente da vida cotidiana". (CARLOS, 2007, p. 20).

Ambos autores trazem em suas obras o espaço urbano como um local, onde se torna mais visível a desigualdade e a luta promovida pelas classes sociais. Segundo Corrêa:

O espaço urbano assume uma dimensão simbólica, que, entretanto é variável segundo os diferentes grupos sociais, etários etc. Mas o cotidiano e o futuro próximo acham-se enquadrados num contexto de fragmentação desigual do espaço que leva aos conflitos sociais como as greves operárias, as barricadas e aos movimentos sociais urbanos. (CORRÊA, 1989, p. 9).

Para Carlos (2007), o uso e o valor de uso do espaço urbano são normatizados pelas leis impostas pelo Estado, dominando a sociedade e faz com que esta lute e reivindique um lugar na cidade. Em suas palavras:

Também o espaço é vivido e percebido como fragmento, pela existência e imposição das formas da propriedade privada, produto da concentração da riqueza em suas várias formas, que inaugura o conflito entre uso e troca, e é real e diz respeito a uma prática sócio espacial, concreta, em que o uso corresponde a uma necessidade humana, entorno do qual surgem os conflitos. (CARLOS, 2007, p. 30).

Percebe-se aqui outra característica importante do espaço urbano, a segregação sócio-espacial, conforme o poder aquisitivo da população os espaços urbanos vão se formando de maneira bem diferente. Ao se referir à localização das residências, Carlos (1992) destaca:

Assim, as classes de maior renda habitam as melhores áreas, sejam as mais centrais ou, no caso das grandes cidades, quando nestas áreas centrais afloram os aspectos negativos como poluição, barulho, congestionamento, buscam lugares mais distantes do centro, um novo modo de vida em terrenos mais amplos, arborizados, silenciosos, e com maiores possibilidades de lazer. À parcela de menor poder aquisitivo da sociedade restam as áreas centrais, deterioradas e abandonadas pelas primeiras, ou ainda a periferia, logicamente não arborizada, mas aquela em que os terrenos são mais baratos, devido à ausência de infraestrutura, à distância das "zonas privilegiadas" da cidade, onde há possibilidades da autoconstrução - da casa realizada em mutirão. Para aqueles que não têm nem essa possibilidade, o que

sobra é a favela, em cujos terrenos, em sua maioria, não vigoram direitos de propriedade. (CARLOS, 1992, p. 48).

Corrêa também trata desse assunto em sua obra, destacando que “[...] devido ao diferencial da capacidade que cada grupo social tem de pagar pela residência que ocupa, estas apresentam características diferentes no que se refere ao tipo e a localização”. (CORRÊA, 1989, p. 62).

Percebe-se que essas desigualdades sócio-espaciais existentes nas cidades são produzidas pela transformação do espaço em mercadoria, Carlos (2015) afirma:

A produção do espaço como mercadoria efetua-se em dois níveis: através da produção da habitação, uma mercadoria intercambiável no mercado imobiliário, sem o qual a função da moradia não se realiza; e através da produção da própria cidade pelo trabalho social presente e acumulado ao longo da história. (CARLOS, 2015, p. 50).

O solo urbano capitalista, para Corrêa (1989), é um produto social, é resultado das ações dos agentes que produzem e consomem esse espaço, e que suas ações são complexas derivando da acumulação de capital e das lutas de classes.

Sposito (1988), ao fazer uma retrospectiva na história, mostra como os espaços urbanos foram se produzindo temporalmente. Desde o Paleolítico, quando o homem era nômade e tinha um profundo respeito pelos seus mortos, preocupando-se que eles tivessem um lugar “uma morada”, apesar do caráter itinerante e inquieto dos vivos. A autora chama a atenção para a fala de Mumford, que diz que os mortos foram os primeiros a ter uma moradia fixa e permanente, e que a cidade dos mortos nasceu primeiro que a cidade dos vivos; passando pelo Neolítico com as aldeias e o aglomerado de agricultores, as cidades da antiguidade, que já apresentavam uma organização dominante, onde os espaços centrais eram destinados às elites.

A autora (*Ibidem*) destaca, ainda, que no período imperialista as cidades já possuíam uma organização mais complexa, como uma rede comercial, cobrança de imposto e divisão de funções entre as cidades, criando uma rede urbana; no período feudal, estas perderam sua importância sendo desarticuladas, houve o bloqueio da navegação mediterrânea e todas as atividades produtivas se concentraram no campo. Entre os séculos X e XII houve a reabertura dos postos europeus e os mercadores buscavam os burgos, reatando o comércio com o Oriente, ocorrendo, assim, o

renascimento das cidades. No período do desenvolvimento do capitalismo, as cidades desenvolvem um papel importante na concentração das atividades e comercialização dos produtos, ocorre também nesse momento a transformação da terra em mercadoria:

Podemos dizer que a cidade teve o seu papel neste processo, na medida em que ali se reuniam os comerciantes e a riqueza por eles acumulada, ali se concentravam os artesãos ocupados com a produção necessária à atividade comercial, e nesta medida ali se dava a ruptura da economia feudal. Tanto assim que a servidão ia aos poucos sendo minada pela comercialização do excedente alimentar e pelo surgimento dos arrendatários capitalistas (a partir do século XIV), apontando para a transformação da terra em mercadoria. Com o fortalecimento da burguesia comercial proporcional ao crescimento de sua riqueza, de seu capital acumulado, muitas cidades obtiveram sua autonomia e passaram a ser o destino dos servos que fugiam dos feudos, estimulados pela burguesia. (SPOSITO, 1988, p. 36).

Para a autora (1988), com a Revolução Industrial houve uma intensa urbanização, resultado das mudanças estruturais ocorridas no campo, e com o desenvolvimento capitalista as cidades passaram a ter uma capacidade produtiva maior, o que motivou os movimentos migratórios do campo para a cidade.

Com o grande crescimento das cidades e a transformação da terra em mercadoria começam a surgir os problemas urbanos. O crescimento das cidades tornou centro, a área, antes compreendida por todo o núcleo urbano, forma-se ao seu redor uma faixa nova, considerada periferia. Na periferia, começa a surgir, independentemente, bairros de luxo, bairros pobres, unidades industriais maiores e depósitos. (SPOSITO, 1988). A falta de controle público sobre o espaço produzido, contribuiu para uma desordem na paisagem e na malha urbana. Assim,

O Estado não elaborava mais planos, nem regulamentos, e nem fiscalizava as formas pelas quais a cidade vinha sendo produzida. Ele próprio passou a ser um especulador, vendendo muitos terrenos públicos para pagar suas dívidas. A classe dominante aproveitou para realizar seus investimentos imobiliário. (SPOSITO, 1988, p. 66).

Nesse período surgem vários problemas por falta de organização da cidade, problemas relacionados à falta de saneamento básico, doenças como a cólera, que incomodava até a burguesia da época. Para a autora, “Em 1840 houve uma intensa

sindicância sobre as condições de vida na maioria das cidades europeias, pondo fim a não intervenção do Estado”. (SPOSITO, 1988, p. 70). Na segunda metade do século XX, houve aprovação de leis sanitárias, implantação de redes de água e esgoto, e desenvolveram também uma infraestrutura urbana de transporte, o que permitiu uma reorganização das cidades europeias. Foram organizados imensos bairros operários, marcados por alta densidade e por uniformidade. Surgiram muitos subúrbios, onde se instalaram novas indústrias e novas áreas de moradia de trabalhadores, todas atendendo às exigências das leis sanitárias. (SPOSITO, 1988).

Para a autora (*Ibidem*), atualmente o Estado, muitas vezes, também falha, no que diz respeito às questões urbanas que são de sua responsabilidade, e deixa de cumprir com seu papel, beneficiando grupos mais abastados economicamente. Ao nível interurbano, o poder público escolhe para seus investimentos em bens e serviços coletivos, exatamente os lugares da cidade, onde estão os segmentos populacionais de maior poder aquisitivo. Essa ação do Estado acaba valorizando essas áreas tornando-as uma mercadoria mais cara, enquanto as áreas mais pobres, mais afastadas e com uma concentração maior de pessoas, acaba ficando abandonadas. (SPOSITO, 1988).

O avanço do capitalismo transforma tudo em mercadoria que pode ser consumida. Com a produção dos espaços, acontece a mesma coisa, principalmente com os espaços urbanos. Para Carlos (2020), no capitalismo, a cidade torna-se um produto e conseqüentemente uma mercadoria, e o espaço é usado e vivido em fragmentos. A autora destaca, ainda, que esse espaço fragmentado e transformado em mercadoria é vendido no mercado imobiliário, em que se vende parcela da cidade ou até mesmo a cidade como um todo. (CARLOS, 2020).

O espaço urbano é resultado das ações dos agentes sociais que, em uma ação capitalista, produz e reproduz o espaço segundo a lógica do capital. Assim, Correia explica que:

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deteriorização de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura, e mudança coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. (CORRÊA, 1989, p. 11).

Dessa forma os conflitos surgem especialmente porque são diversos os agentes que atuam na produção do espaço urbano e cada um com interesse diferente neste espaço. Corrêa (1989) se refere ao espaço urbano como resultado das ações dos agentes sociais, que em uma ação capitalista produz e reproduz o espaço, segundo a lógica do capital.

Os agentes responsáveis pela produção do espaço urbano, para Corrêa (1989), são: os proprietários dos meios de produção, sobretudo, os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos. Antes de descrever cada um deles o autor tece algumas observações importantes:

Em primeiro lugar a ação desses agentes se faz dentro de um marco jurídico que regula a atuação deles, em segundo lugar ainda que haja diferenciação nas estratégias entre os três primeiros bem como conflito entre eles há denominadores comuns que os une: um deles é a apropriação de uma renda da terra. Em terceiro lugar, no estágio atual do capitalismo, os grandes capitais industriais, financeiro e imobiliário, podem estar integrados indireta e diretamente, nesse caso em grandes corporações, que, além outras atividades, compram, especulam, financiam, administram e produzem o espaço urbano. (CORRÊA, 1989, p. 12 e 13).

Os proprietários dos meios de produção são grandes consumidores do espaço, pois são proprietários de grandes indústrias, que necessitam de grandes espaços para o desenvolvimento de suas atividades. Buscam grandes áreas baratas e bem localizadas, geralmente próximo aos portos ou vias férreas, ou em áreas onde a população tem fácil acesso a seus produtos e serviços. (CORRÊA, 1989).

Para os proprietários dos meios de produção, na atualidade, a terra urbana deixou de ser apenas a base necessária para a produção, passando a ser vista como investimento. Uma empresa industrial que cria subsidiárias e investe na produção de imóveis ou na criação de loteamentos distantes dos locais, onde a empresa industrial está instalada, constrói bairros de residenciais de expressivos status sociais, resultando na produção de espaços diferenciados nas cidades. (CARLOS *et. al.*, 2019)

Os proprietários fundiários, geralmente, são proprietários de terras rurais, que estão localizadas próximas à cidade. Estes proprietários estão interessados em obter

o maior lucro possível com a terra, para isso, transformam o solo rural em solo urbano vendendo para uso comercial e residencial. (CORRÊA, 1989).

Os promotores imobiliários constituem-se por um conjunto de agentes, que realiza partes ou totalmente as seguintes operações:

- a) incorporação imobiliária: o incorporador imobiliário é quem transforma o capital dinheiro, ou seja é quem compra para vender depois.
- b) financeiro: a partir da formação de recursos monetário, proveniente de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se de acordo com o incorporador o investimento visando a compra do terreno e a construção do imóvel.
- c) estudo técnico: que é realizado por economistas e arquitetos, visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definido anteriormente pelo incorporador e a luz do código de obras.
- d) construção ou produção física do imóvel: envolve empresas de engenharia da construção civil, que realiza a edificação.
- e) comercialização ou transformação do capital em mercadoria: são os corretores, os planejadores de venda e os profissionais de propaganda. (CORRÊA, 1989, p. 20).

Segundo Corrêa, (1989), o Estado é outro importante agente produtor, ele atua na organização do espaço que constitui a cidade, não só como regulador e fiscalizador, mas também como consumidor e agente econômico.

Carlos *et. al.* (2019), ao se referir ao papel do Estado, também destaca a sua função como regulador do solo urbano, porém o que chama a atenção é que em seus múltiplos papéis, muitas vezes, o Estado acaba estabelecendo relações com outros agentes sociais como: bancos, empresas industriais, empreiteiras, proprietários de terras e outros, e, em um jogo de negociações, acaba por se corromper e deixa de cumprir o seu papel de regulador e fiscalizador.

Em relação aos grupos sociais, Corrêa, (1989) relata que esses grupos sociais excluídos, de certa forma, estão incluídos na lógica perversa de produção do capitalismo do espaço urbano, contribuindo com a produção desse espaço.

Os grupos sociais excluídos têm como possibilidade de moradia os densamente ocupados cortiços localizados próximos ao centro da cidade, a casa produzida pelo sistema de autoconstrução em loteamentos periféricos, os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado, via de regra também distante do centro e a favela. (CORRÊA, 1989, p. 29).

Para Carlos (2019) são vários os grupos sociais que participam do processo de produção do espaço urbano, cita, por exemplo, grupos de previdência privada, indivíduos com investimentos, ordens religiosas, além dos grupos sociais excluídos, e que a ação desses torna complexo o processo de produção do espaço, o que requer negociações entre eles.

A autora, ao se referir aos grupos sociais excluídos, ressalta que esses são responsáveis pela produção do “espaço vernacular”, efetivado por invasões de terras produzindo favela, ou por aquele que em sistema de mutirão (e/ou autoconstrução) constroem suas casas nos loteamentos populares. Muitas vezes, na produção desse espaço, entram em cena novos agentes como aqueles ligados à criminalidade e ao setor informal de produção de imóveis. (CARLOS, 2019).

Nesse processo de produção do espaço urbano, o solo é transformado em mercadoria, promovendo uma segregação sócio espacial-urbana, separando esses grupos sociais conforme o poder aquisitivo da população, assim, os espaços urbanos vão se formando de maneira bem diferente. Ao se referir a localização das residências, Carlos (1992) destaca:

Assim, as classes de maior renda habitam as melhores áreas, sejam as mais centrais ou, no caso das grandes cidades, quando nestas áreas centrais afloram os aspectos negativos como poluição, barulho, congestionamento, buscam Lugares mais distantes do centro, um novo modo de vida em terrenos mais amplos, arborizados, silenciosos, e com maiores possibilidades de lazer. À parcela de menor poder aquisitivo da sociedade restam as áreas centrais, deterioradas e abandonadas pelas primeiras, ou ainda a periferia, logicamente não arborizada, mas aquela em que os terrenos são mais baratos, devido à ausência de infraestrutura, à distância das "zonas privilegiadas" da cidade, onde há possibilidades da autoconstrução - da casa realizada em mutirão. Para aqueles que não têm nem essa possibilidade, o que sobra é a favela, em cujos terrenos, em sua maioria, não vigoram direitos de propriedade. (CARLOS, 1992, p. 48).

Corrêa também trata desse assunto em sua obra, destacando que “[...]devido ao diferencial da capacidade que cada grupo social tem de pagar pela residência que ocupa, estas apresentam características diferentes no que se refere ao tipo e a localização”. (CORRÊA, 1989, p. 62).

Percebe-se que essas desigualdades socioespaciais existentes nas cidades são produzidas pela transformação do espaço em mercadoria, nesse sentido, Carlos (2015) afirma que:

A produção do espaço como mercadoria efetua-se em dois níveis: através da produção da habitação, uma mercadoria intercambiável no mercado imobiliário, sem o qual a função da moradia não se realiza; e através da produção da própria cidade pelo trabalho social presente e acumulado ao longo da história. (CARLOS, 2015, p. 50).

Conforme Corrêa (1989), o solo urbano no sistema capitalista é um produto social resultado das ações dos agentes que produzem e consomem esse espaço, e que suas ações são complexas, derivando da acumulação de capital e das lutas de classes.

2.3 A terra urbana enquanto mercadoria e a moradia como um direito constitucional

No modo de produção capitalista, o espaço é utilizado como meio de produção para a geração da mais-valia, sendo, nesse sentido, consumido produtivamente. Dessa forma, o espaço urbano com um valor de uso passa a ter um valor de troca que se sobrepõe. Segundo Botelho, “[...] o espaço, e em particular o espaço urbano, passa, então, a ter cada vez maior importância para o capital, em simultâneo, em que é “influenciado” pela dinâmica do modo de produção capitalista”. (BOTELHO, 2007, p. 23).

Alvarez corrobora a ideia de Botelho, ao dizer que a “[...] cidade no capitalismo e especialmente a partir da expansão industrial é cada vez mais produzida como mercadoria, em fragmentos, por meio do trabalho nela cristalizado, que contém em si valor de uso e de troca”. (ALVAREZ, 2015, p. 66).

A autora destaca, ainda, que através da propriedade que é um capital imobilizado seus detentores podem absorver parte da riqueza social através da troca. Em suas palavras,

A propriedade imobiliária, no capitalismo, não é em si capital, mas pelo monopólio de sua posse, através da forma jurídica da propriedade,

possibilita a capitalização de parte de mais-valia geral, o que confere aos seus detentores não apenas a possibilidade do uso, mas a de absorver parte da riqueza social através da troca, liberando esse capital imobilizado para entrar no circuito geral de valorização do capital. (ALVAREZ, 2015, p.72).

Dessa forma, o valor social da terra urbana passa a ser transformado em mercadoria e ter um valor de troca. Para a autora, a propriedade da terra tem um papel estratégico no processo de capitalização e na especulação, sendo assim é inerente ao desenvolvimento e continuidade do capitalismo. (ALVAREZ, 2015).

Ao relatar o valor da terra urbana, Carlos (2007) resgata a produção desse espaço como lugar de convivência social, em que o seu valor é dado a partir da produção do trabalho e das relações humanas; e o momento em que esse valor deixa de ser primordial, transformando o valor de uso em valor de troca no mundo capitalista, possibilita a manutenção da dominação. Ao se referir a esse momento, Carlos pauta-se em Lefebvre (1986):

Para Lefebvre, é na segunda metade do século XX que o espaço e a cidade aparecem como problemas. Trata-se do momento no qual a reprodução capitalista, ultrapassando os limites da produção *stricto sensu*, integrou a cidade histórica e incorporou os espaços antes desocupados à troca, isto é, tornou os espaços intercambiáveis através do desenvolvimento do mercado do solo urbano; transformou o espaço social e político em operacional, dado e instrumento do planejamento e, nesta condição, um elemento fundamental na manutenção das relações de dominação. (LEFEBVRE, 1986, *apud* CARLOS, 2007, p. 23).

Ainda, referindo-se a mercantilização capitalista da terra urbana, Carlos (2021) traz à tona não só a terra como objeto de lucro, mas a segregação social-espacial proporcionada por esse comércio, condicionando o modo como cada cidadão se apropria do espaço.

A segregação vivida na dimensão do cotidiano (onde se manifesta concretamente a concentração da riqueza, do poder e da propriedade) apresenta-se, inicialmente, como diferença, tanto nas formas de acesso à moradia (como a expressão mais evidente da mercantilização do espaço urbano), quanto em relação ao transporte urbano como limitação de acesso às atividades urbanas (como expressão de separação do cidadão da centralidade), bem como através da deterioração/cercamento/diminuição dos espaços públicos

(como expressão do estreitamento da esfera pública).(CARLOS, 2021, p. 96).

Nas palavras de Carlos, a segregação surge em contradição à reunião (sentido mais profundo da prática urbana) como porta de entrada para a compreensão da condição urbana. (CARLOS,2021).

Silva *et al.* (2010) relatam as contradições em um emaranhado de interesses sobre a mercadoria terra urbana, os proprietários-vendedores querem vender o mínimo de terra pelo máximo de dinheiro que puder, já os compradores pretendem comprar o máximo de terra que puder, por um preço mínimo, enquanto os que não têm nada lutam por um espaço. Os autores relatam, ainda, que na condição de mercadoria, a terra urbana tem uma dinâmica própria de valorização, dela é extraído o máximo de riqueza dos consumidores, para enriquecer seus proprietários.

Transformada em mercadoria, a terra urbana perde sua função social, e o direito à moradia digna torna-se um dilema. A população mais carente é a que mais sofre, apesar de ter garantido na lei esse direito.

Neves, Santos e Sepulva (2017) fazem uma retrospectiva história do surgimento da função social da propriedade, começando na Idade Média com a Suma Teológica de São Tomás de Aquino e posteriormente o jusnaturalismo que conceitua a função social da propriedade como instrumento de realização divina.

Os autores relatam que durante a Modernidade, época do apogeu do individualismo, a justiça implicava na igualdade de todos. Chegando o período contemporâneo, a dignidade da pessoa humana passa a ser consagrada como princípio fundamental das Constituições dos Estados Democráticos de Direito.

Após a Primeira Guerra Mundial, surge a necessidade de uma legislação que solucionasse a crise de habitações, resultante do deslocamento de contingentes populacionais para as cidades. (NEVES, SANTOS, SEPULVA, 2017). Os autores descrevem que nesse contexto surgem algumas obras como a de Leon Duguit, que defende a ideia de que o direito somente se justifica pela missão social, pela qual deve contribuir, e a encíclica papal *Mater e Magistra* de João XXIII defende o direito de propriedade solidário que beneficia toda coletividade.

Em relação ao direito constitucional da propriedade, Neves, Santos e Sepulva (2017) expõe como esse direito foi previsto em cada uma das sete constituições que

o Brasil já teve. Na primeira Constituição do Brasil Império de 1824, o direito à propriedade é garantido como um direito individual do cidadão, como característica de direito absoluto, mas que poderia ocorrer a desapropriação quando houvesse exigência feita pelo Poder Público. A segunda constituição de 1891, Constituição Republicana, com influência política dos latifundiários de café, nada mudou em relação à primeira. (NEVES, SANTOS E SEPULVA, 2017).

A terceira Constituição (1934), segundo os autores (*Ibidem*), estabelece em seu artigo 2º que [...] todos os poderes emanam do povo e em nome dele são exercidos”. Nessa Constituição democrática, houve uma inovação, quando o texto passa a relatar que a propriedade não pudesse ser exercida contra o interesse social ou coletivo. A quarta Constituição (1937), que institui o Estado Novo, ocorre um retrocesso ao admitir que o exercício desse direito pudesse ser até mesmo contrário aos interesses sociais e coletivos, reconhecendo o caráter não absoluto da propriedade. Na quinta Constituição (1946), com a retomada da democracia, nada muda em relação ao conceito de propriedade, apenas afirma que o exercício da propriedade deve estar condicionado ao bem-estar-social e a promoção da justa distribuição da propriedade.

Somente na Constituição de 1967, quando se consolida o Regime Militar, assentado na ordem econômica e social, é que a emenda constitucional de 1969 traz, pela primeira vez em seu texto, a menção ao termo “função social da propriedade”, com a intenção de adequar os interesses dos proprietários e a necessidade da sociedade. Na Constituição Cidadã de 1988, que é a atual, incluiu esse princípio no rol das garantias fundamentais. Conforme afirmam os autores, é a primeira vez que a propriedade urbana é prevista na Constituição.

No que tange à propriedade urbana, é a primeira vez que a Constituição prevê uma política urbana, a qual tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, de acordo com o artigo 182. Ademais, o texto constitucional estabelece três poderes de coerção – o parcelamento e a edificação compulsórios, o imposto progressivo e a desapropriação – sanção - a fim de que possa se efetivar a função social do imóvel urbano. (NEVES, SANTOS e SEPULVA, 2017, p. 73).

Souza (2010), ao escrever sobre a reforma urbana, relata a mobilização e a luta da sociedade, pela inclusão do direito à cidade na Constituição Cidadã de 1988. Nas palavras do autor,

O Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU) foi sendo engrossado, no decorrer da segunda metade da década, por diversos tipos de entidades: tanto organizações de ativistas de bairros quanto entidades profissionais e acadêmicas. Buscando aproveitar a oportunidade sinalizada pelo Congresso Nacional de elaboração e oferecimento, por parte da própria sociedade civil, de emendas populares a serem apresentadas à assembleia Constituinte (desde que a emenda obtivesse o suporte de pelo menos, trinta mil eleitores e três entidades), essa pletera de entidade que é o MNRU conseguiu elaborar uma emenda popular da reforma urbana, a qual foi subscrita por cerca de 130.000 eleitores. (SOUZA, 2010, p.159).

Com toda essa mobilização, conforme afirma o autor (*Ibidem*), foi decepcionante o fato de que o Congresso tinha a obrigatoriedade de receber a proposta e não de incorporá-la integralmente na constituição, e ao longo dos debates e votações, no Congresso, a emenda foi se diluindo, resultando apenas em dois artigos, o artigo 182 que tem como objetivo desenvolver as funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. E o artigo 183 que fica instituído o direito do usucapião.

Santos *et al.* (2016, p. 219) referem-se igualmente ao direito à moradia como um direito constitucional, que garante a dignidade da pessoa humana, citam a Constituição Federal de 1988, que em seu artigo 5º inclui a habitação como um direito social: “Assim, o direito à moradia foi consagrado na Constituição de nossa república, sendo seu componente principal o princípio da dignidade da pessoa humana”.

Em relação ao direito à moradia, Almeida et al. (2020) ressaltam o conceito de moradia digna, desenvolvido pela Secretaria de Direitos Humanos do Governo Federal:

Destaca-se, por seu valor orientador, o conceito de moradia desenvolvido em 2013 pela Secretaria de Direitos Humanos do Governo Federal, conceito tal que foi substanciado pela Organização das Nações Unidas (ONU), em 1991, em seu Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, ocorrida em Genebra, objetivando tratar dos elementos que caracterizariam a existência de uma “moradia adequada”. Nesse sentido são estipulados alguns critérios tão importantes quanto a própria disponibilidade de habitação. São eles: a segurança da posse (cabendo, desde já a distinção jurídica básica entre posse e propriedade); a disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura; economicidade; habitabilidade; acessibilidade; localização e adequação cultural. (ALMEIDA et.al., 2020, p. 245).

Igualmente em relação ao aluguel social, Santos *et al.* (2016) abordam o direito à moradia digna, como um direito previsto em lei, e que esta não se resume a apenas um teto e quatro paredes, mas ao direito de toda pessoa ter acesso a um lar, para se desenvolver e uma comunidade segura, para viver em paz, com dignidade e saúde física e mental. (SANTOS; MEDEIROS; LUFT, 2016).

Lopes (2014) traz em sua tese diversos documentos oficiais que se referem ao direito à moradia digna, ela menciona a Declaração Universal dos Direitos Humanos, que no artigo XXV reconhece o direito à moradia como um direito humano; o Pacto Internacional dos direitos econômicos, sociais e culturais, em que esse direito está reconhecido como direito humano no artigo 11; na Agenda 21, capítulo 7, que expressa itens referente ao direito à moradia; na Agenda Habitar encontra-se expresso, no capítulo II, parágrafo 13; e na própria Constituição Federal de 1988.

3. METODOLOGIA

A presente pesquisa, na área da Geografia, busca fundamentos no Materialismo Histórico e Dialético, que observa as relações humanas ao longo da história na construção do espaço urbano.

Para a realização dessa pesquisa, primeiramente, foi realizado um levantamento bibliográfico a partir de autores da área e linha de pesquisa desse estudo, aprofundando no suporte teórico necessário para o desenvolvimento desse trabalho.

Desse modo, a pesquisa trabalha a categoria de espaço, defendido por Santos (1985), que considera o espaço uma instância da sociedade que: “[...] não pode ser apenas formado pelas coisas, os objetos geográficos, naturais e artificiais, cujo conjunto nos dá a natureza o espaço é tudo isso, mais a sociedade”. (SANTOS, 1985, p. 1). Em outras palavras, o espaço é o resultado das interações humanas, com todos os objetos naturais e artificiais existentes. Para o conceito de espaço urbano adotou-se os estudos de Correa (1989) e Carlos *et al.* (2019), que apresentam os agentes produtores do espaço urbano. Para o estudo do solo urbano, como mercadoria, pautou-se nos pensamentos de Botelho (2007), Silva *et al.* (2010), Alvarez(2015) e Carlos (2007).

Em um segundo momento, com a finalidade de identificar o quantitativo de casas existentes no município, verificando quantas delas são moradias próprias, alugadas e cedidas foi realizado um levantamento de dados junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), no Censo Demográfico de 2010 (IBGE, 2010) e na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (PNAD) (IBGE, 2015). O levantamento constatou, na área urbana do município de Sapezal-MT, um quantitativo de residências próprias, alugadas ou cedidas, que será apresentado e discutido na próxima seção.

Com o objetivo de conhecer a proporcionalidade de terrenos ociosos no perímetro urbano do município, foi realizado um levantamento junto à Secretaria Municipal de Finanças, no Setor de Tributos, procurando constatar quantos terrenos encontram-se nessa condição, posteriormente através de imagen do Google Earth os terrenos no centro da cidade foram identificados, resultando no mapa da figura 11.

Também foi levantado junto ao Departamento de Engenharia e Arquitetura o quantitativo de alvarás expedidos anualmente; para esse levantamento, primeiro foi feito um contato pessoal com a prefeitura do município, e posteriormente foi protocolado um ofício, solicitando informações dos setores, por meio do preenchimento do Termo de Consentimento e um questionário estruturado, que foi prontamente respondido e devolvido via e-mail.

Para conhecer a situação socioeconômica dos moradores dos imóveis de aluguel, bem como compreender de que forma o custo da moradia impacta no orçamento familiar e na qualidade de vida dos moradores, foi realizada uma pesquisa por amostragem em domicílio, a partir de um questionário estruturado com perguntas abertas e fechadas.

Foi utilizada a fórmula apresentada por Stevenson (1981), para definir o tamanho da amostra:

Onde n = tamanho da amostra;

σ = nível ou intervalo de confiança (IC) escolhido 95% que, expresso em número de desvio padrão equivale a 3,8416;

p = porcentagem com a qual o fenômeno será verificado (estimativa prévia realizada pelo pesquisador); igual a 95.

q = porcentagem complementar, 5.

N = tamanho da população, 4568.

e = erro máximo permitido, 2,5%.

Dos 4.568 domicílios existentes no município (IBGE 2010), 274 foram pesquisados, esse cálculo tem uma margem de erro de 2,5% e um grau de confiança de 95%.

A coleta de dados ocorreu no período de junho a agosto de 2021, e aconteceu de duas forma distintas, a primeira se deu diretamente, visitando os domicílios pessoalmente e fazendo seleção dos domicílios aleatoriamente em cada bairro. Esse momento da pesquisa aconteceu nos finais de semana, principalmente aos domingos, por ser o dia provável de encontrar os moradores em casa. No entanto, com o agravamento da pandemia da Covid-19 no município, houve a necessidade de alteração da forma de coleta de dados, que passou a ser feita através do *Google forms*, com link enviado via WhatsApp em grupos de pais das escolas públicas e particulares do município.

De posse dos dados coletados, foi realizada a tabulação desses dados, e sistematização em forma de gráficos e tabelas.

Como forma de conhecer condicionantes que levam à supervalorização imobiliária no município, foi realizada entrevista semiestruturada com proprietários de imobiliárias. Das oito imobiliárias da cidade contatadas, apenas três se propuseram a participar da pesquisa. As imobiliárias estão identificados, no próximo capítulo, por meio dos números 1(um), 2 (dois) e 3 (três), conforme a ordem de entrevista.

Em relação à oferta de emprego, buscou-se em *sites* oficiais como o do IBGE, o número de empresas que se instalaram no município e os tipos e ramo dessas empresas. Foram pesquisadas também informações junto ao Sistema Nacional de Emprego (Sine) a oferta e as categorias de vagas disponíveis para esse município nesse mesmo período. A partir desses dados, foi efetuada uma comparação através de dados estatísticos oficiais do IBGE, do crescimento populacional e o nível de emprego no município ao longo de 20 anos, optou-se por esse período pelo fato do município ter se emancipado em 1994 e alguns dados só constam no IBGE a partir de 2010.

A análise dos programas de habitação popular foi realizado por meio de entrevista semiestruturada com a responsável pelo setor de habitação da Secretaria Municipal de Assistência Social, sobre os programas de habitação existentes no município nos últimos 20 anos. Optou-se por esse período para padronizar a pesquisa já que o primeiro programa foi implementado no município em 2004. Assim, pode-se conhecer o perfil socioeconômico dos beneficiários em cada modalidade e os principais problemas que impedem a adesão dos possíveis beneficiados.

4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

Nesta seção vamos apresentar e discutir os dados encontrados sobre a questão da moradia no município de Sapezal-MT. Procurando descrever e problematizar a questão da falta de moradia e da supervalorização dos imóveis na cidade, bem como o reflexo desses problemas na vida do sujeito cidadão.

4.1 Moradores e moradias em Sapezal, Mato Grosso

A pesquisa foi realizada com moradores do perímetro urbano de Sapezal e contou com a participação de representantes de todos os dezesseis bairros da cidade, conforme Tabela 2.

Tabela 2 - Moradores entrevistados por bairro

Bairro	Morador de casa própria	Morador de aluguel
Águas Claras	19	6
Bosque	3	1
Centro	17	22
Chácara do Manezinho	1	5
Cidezal II	38	26
Cidezal IV	1	
Cidezal VII	4	1
Jardim Alvorada	2	1
Jardim Floresta	8	2
Jardim Ipê	18	22
Jardim Sapezal	35	14
Nova Jerusalém	1	
Paulino Abatti	3	1
Residencial Papagaio	7	6
Residencial Santa Felicidade	3	
Setor Industrial	1	1
Não Informou	5	1
Total	166	108

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

A tabela mostra alguns bairros nomeados por Cidezal. É importante dizer que esses bairros foram assim nomeados em função da abertura de loteamentos

realizados pela empresa Cidezal Agrícola Ltda. Conforme a abertura de novos loteamentos, esses recebiam o nome Cidezal e o número correspondente ao número do loteamento, alguns desses bairros foram posteriormente renomeados, como é o caso do Centro e do Jardim Ipê. Já os bairros Jardim Alvorada e Residencial Santa Felicidade são residenciais que surgiram do loteamento de chácaras existentes no Cidezal V.

O bairro Chácara do Manezinho surgiu da venda irregular e doações de parcelas de uma gleba, que até o ano de 2016, ainda, não estava legalizada perante o registro de imóveis. (OLIVEIRA, 2021). O bairro foi oficialmente criado pela Lei Municipal nº 1.308/2016, que aprova a regularização fundiária urbana do lote 37, da quadra 05, do loteamento Cidezal V, como uma área de interesse social, beneficiando 85 famílias com a documentação dos lotes e a urbanização da área. (SAPEZAL, 2016).

Para Nalin (2013) a Política de Habitação de Interesse Social é resultante de uma inter-relação entre a política urbana e os movimentos sociais pelo direito à moradia.

A Política de Habitação de Interesse Social (PHIS) no Brasil deve ser compreendida na inter-relação com a política urbana, os movimentos sociais, o Estado e sob a égide capitalista. Portanto, está marcada por descontinuidades, fragmentações e leis que impediram a garantia do direito à moradia, ao solo urbanizado e à cidade pelos mais pobres. Dessa maneira, essa política expressa a resposta do Estado frente à resistência da população demandante de moradia; é resultante de uma relação dialética entre sociedade e Estado em que interesses, diferenciados ou não, se interpenetram, e confrontam e produzem influências mútuas. (NALIN, 2013. p. 66).

O bairro do Bosque também é uma área de interesse social, que foi regularizado pela Lei Municipal nº 162/2000, através da alienação dos lotes urbanos localizados nas quadras n.º 118, 118-A, 128 e 128-A (cento e dezoito, cento e dezoito A, cento e vinte e oito e cento e vinte e oito A), constantes da Planta de Loteamento da Cidezal Agrícola Ltda. em benefício de 60 famílias carentes, a maioria residentes no local a mais de 06 (seis) anos, do ano da criação da lei. (SAPEZAL, 2000).

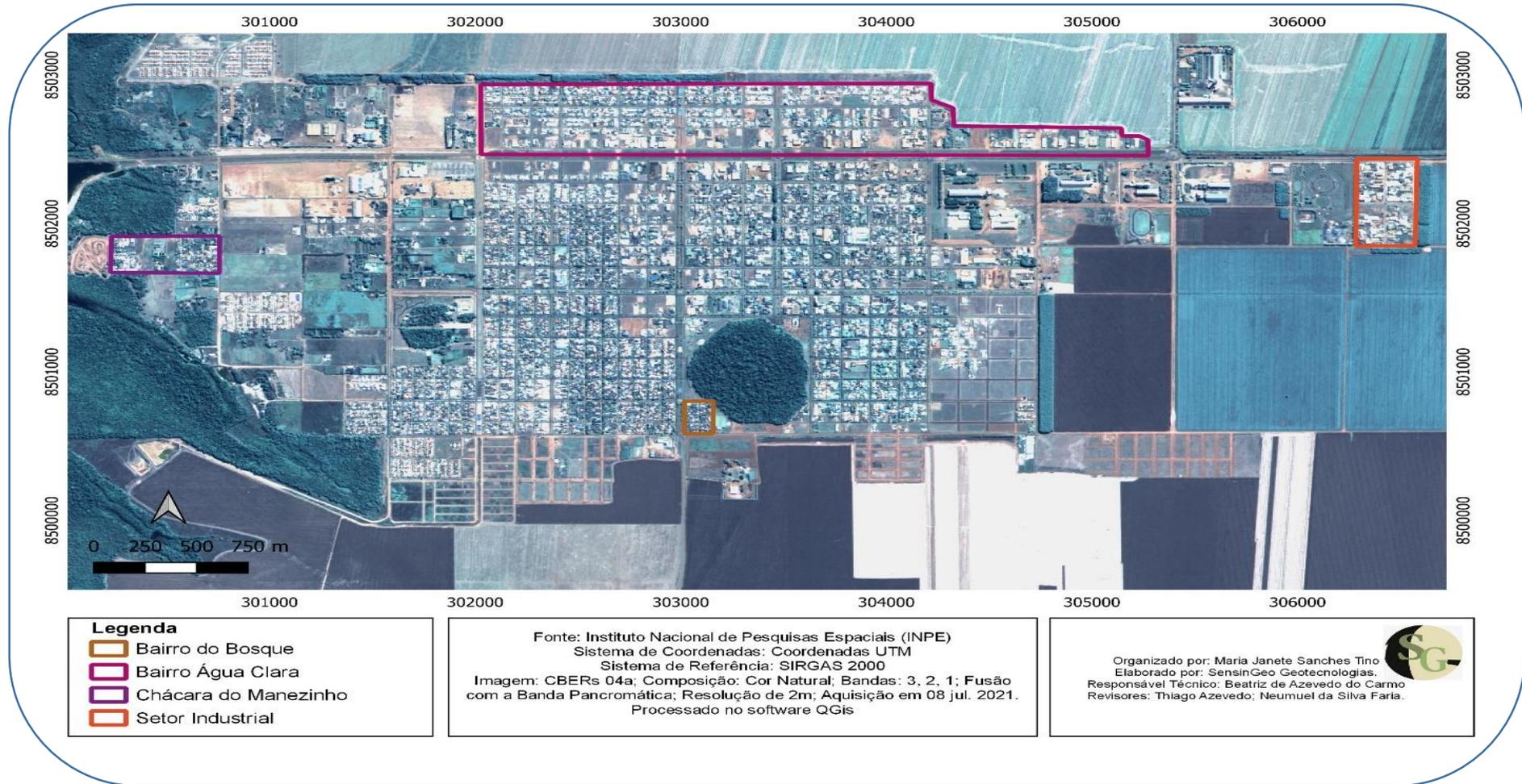
O bairro Setor Industrial foi criado pela Lei Municipal n.º 770, de 14 de outubro de 2008, que aprovou o Loteamento Comercial Hilário Dal'Alba Scariote, cuja função

é prover empresas interessadas em instalarem-se em área destinada exclusivamente às atividades mercantis (SAPEZAL, 2008), no entanto, junto com a construção dos barracões das empresas algumas residências também foram construídas.

O bairro Águas Claras foi criado pela Lei Municipal n.º 107/99, que aprovou o Loteamento de propriedade da Incorporadora Água Clara Ltda. (SAPEZAL, 1999).

A figura 3 mostra a localização desses bairros na cidade de Sapezal, Mato Grosso.

Figura 3 - Localização dos bairros: água Clara, Chácara do Manezinho, Bosque e Setor Industrial



Fonte: Organizado pela autora (2022)

Quando perguntado aos entrevistados onde moravam, antes de se mudarem para Sapezal, 55,72% disseram que vieram da região Centro-Oeste; desses, 52,18% responderam que moravam em outro município de Mato Grosso; 18,56% vieram da região Nordeste; 11,66% moravam na região Norte; 8,01% vieram da região Sul e 2,42% da região Sudeste, conforme demonstrado na tabela 3.

Tabela 3 - Onde os entrevistados moravam, antes de se mudar para Sapezal.

Onde morava antes de se mudar para Sapezal	Número de moradores	Número de moradores %
Alagoas	17	6,2
Acre	1	0,36
Ceará	1	0,36
Bahia	6	2,19
Distrito Federal	1	0,36
Goiás	3	1,09
Maranhão	17	6,2
Mato Grosso	143	52,2
Mato Grosso do Sul	6	2,18
Minas Gerais	3	1,0
Paraíba	2	0,72
Paraná	19	6,93
Pernambuco	2	0,72
Piauí	6	2,2
Rio Grande do Sul	2	0,72
Rondônia	30	10,95
Santa Catarina	1	0,36
São Paulo	4	1,42
Tocantins	1	0,36
Paraguai	1	0,36
Não Informou	7	2,55
Total	274	100

Fonte: Elaborada pela autora (2022).

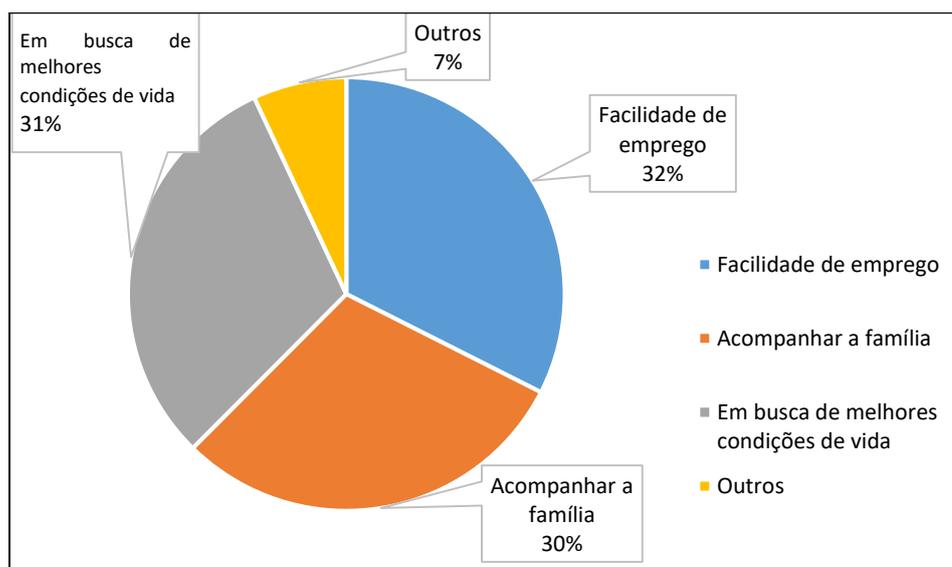
A tabela 3 mostra que além de Mato Grosso, os estados de Rondônia, Paraná, Maranhão e Alagoas são os principais pontos de partida de pessoas para o município de Sapezal.

Entre os municípios de Mato Grosso, em que moradores mais migraram para Sapezal, estão: Tangará da Serra, Cuiabá, Cáceres, Diamantino, Pontes e Lacerda e Arenópolis. Isso ocorreu devido a oportunidades de trabalho e salários ofertados em Sapezal, oportunidades mais atrativas do que as oferecidas nessas cidades. De acordo com o IBGE (2010), todos esses municípios apresentam mais de 30% de sua população com rendimento nominal mensal *per capita* de até ½ (meio) salário mínimo,

ao passo que em Sapezal esse índice é de 27,4%. Além disso, a cidade é vista como um local que oferece oportunidades de crescimento pessoal e financeiro, devido ao seu potencial econômico.

Quando perguntado aos moradores o motivo de sua mudança para Sapezal, fica bastante claro que a busca por emprego e melhores condições de vida são os principais objetivos. O gráfico 1 mostra que 1, 32,48% dos entrevistados responderam que a facilidade de emprego foi o motivo de sua mudança; 30,65% responderam que a busca por melhores condições de vida foi a razão de sua mudança; 29,92% responderam que vieram para acompanhar a família; 7% alegaram outras causas, como aprovação em concurso público, transferência de emprego e manter a família unida.

Gráfico 1 - Motivo da mudança para Sapezal



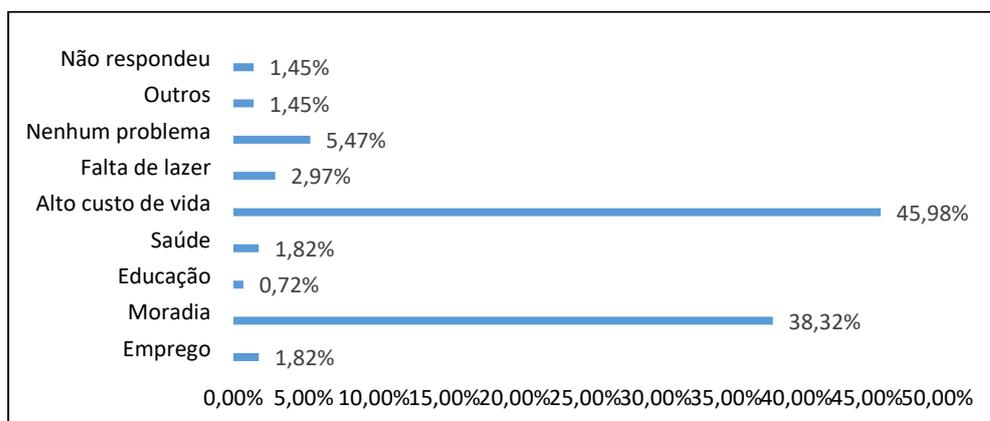
Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Por ser um município novo com economia voltada à agricultura comercial, Sapezal é visto pelas pessoas que buscam por emprego, como um local que oferece oportunidades de trabalho e conseqüentemente de melhoria de condição de vida. Dos pesquisados, os que relataram que vieram para acompanhar a família foram mulheres que chegaram com seu companheiro que conseguiu emprego no município, outros relataram que aqui chegaram ainda criança acompanhando seus pais.

Quando os entrevistados foram questionados a respeito do principal problema ao chegar em Sapezal, alegaram a dificuldade com moradia e o alto custo de vida. Esses foram os maiores problemas apontados, representando respectivamente 38,32% e 45,98%.

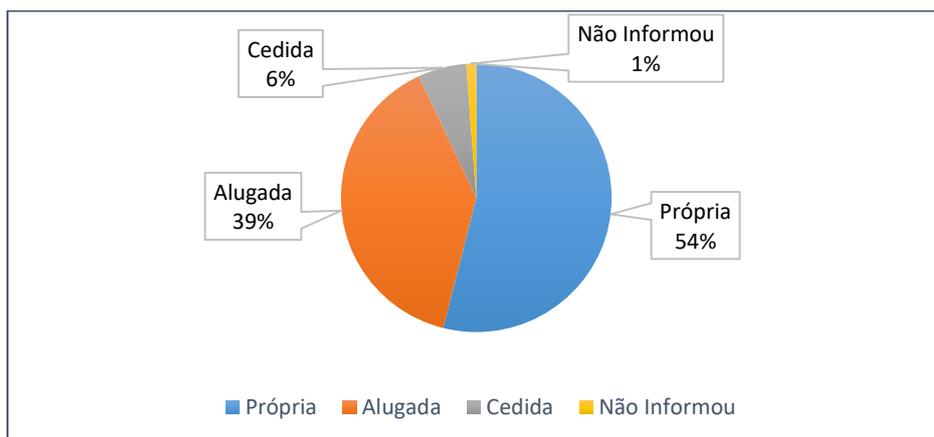
Para 5,47% dos entrevistados, não encontraram nenhum problema quando chegaram na cidade. 1,82% relataram que o emprego foi o maior transtorno encontrado. Em relação a essa resposta, observou-se que foram declarações, principalmente, de mulheres, que alegaram haver, no município, grande oferta de emprego para a população masculina, mas não para a população feminina. Dos entrevistados, 1,45% apontaram a dificuldade de acessibilidade ao município, ou seja, moradores mais antigos alegaram as más condições da estrada, sem pavimentação asfáltica, na época. E 2,91% apontaram a falta de lazer como um dos problemas. Todos esses dados estão apresentados no Gráfico 2.

Gráfico 2 - Principais problemas encontrados.



Fonte: Elaborado pela autora (2022)

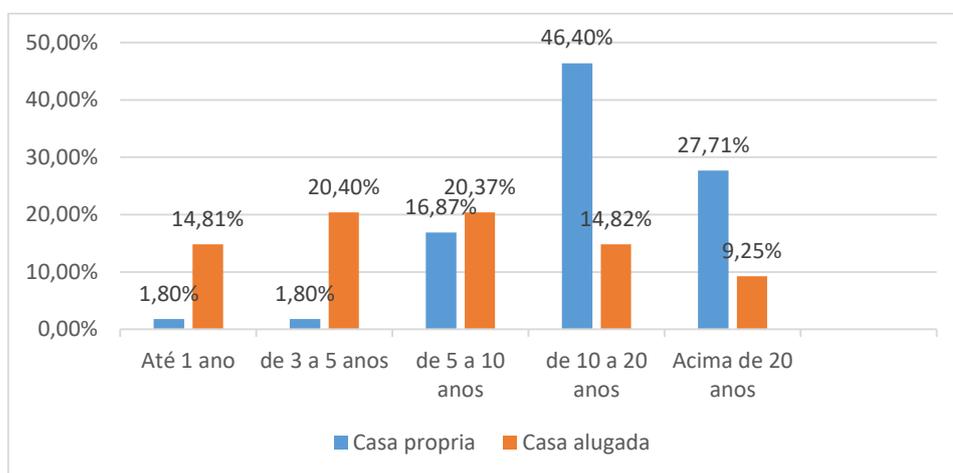
A pesquisa mostrou que dos 274 entrevistados, 149 moram em residência própria, 108 moram de aluguel, 16 moram em residência cedida, e 1 pessoa não respondeu, conforme dados mostrados no gráfico 3.

Gráfico 3 - Condição da moradia.

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Os dados aqui apresentados retratam a situação de quase metade dos moradores de Sapezal. Esses dados podem ser confirmados pelo Censo (2010), em que mostram que, no município, nesse mesmo ano, 47,30% das residências eram próprias; 44,30% eram alugadas; e 8,40% eram cedidas. (IBGE, 2010).

Em relação ao tempo de moradia em Sapezal, os entrevistados responderam (gráfico 4):

Gráfico 4 - Tempo de moradia em Sapezal

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Analisando o gráfico 4, observa-se que os entrevistados que residem na cidade a mais de 10 anos, a grande maioria habitam em casa própria, enquanto a maioria dos entrevistados que moram de aluguel vivem no município a menos de 10 anos.

Esses dados refletem a dificuldade em adquirir a casa própria e fixar moradia

no município. Observa-se que os moradores mais recentes apresentam mais dificuldades em adquirir o seu imóvel próprio, porém verifica-se que mesmo entre os que residem mais tempo no município a dificuldade em adquirir a própria residência também é um fato real.

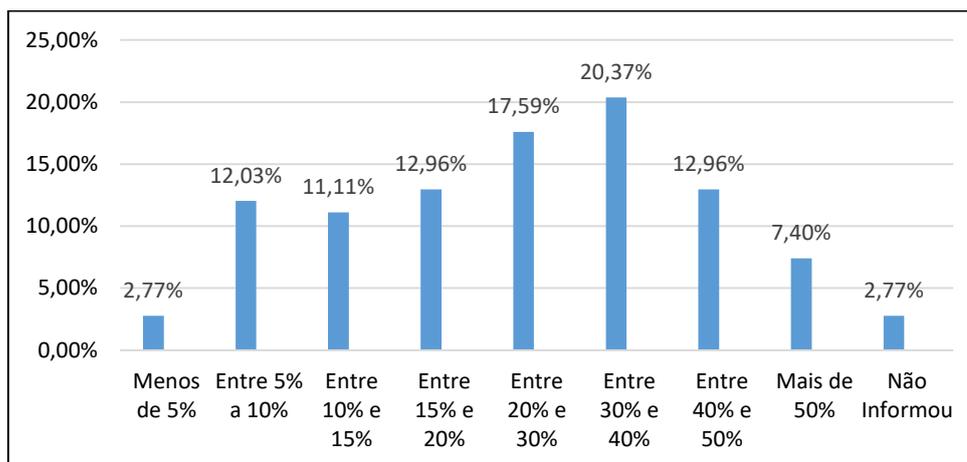
Frederico relata essa dificuldade habitacional no Município. Para o autor.

A cidade “planejada” de Sapezal (MT), segunda maior produtora nacional de soja, com um PIB per capita entre os trinta maiores do país e apenas 8.200 habitantes, possuía, no ano de 2000, um déficit habitacional superior a 600 unidades, correspondendo cerca de 25% da população, com 30% dos domicílios sem abastecimento de água (Seplan-MT, 2005). (FREDERICO, 2011, p.16).

Hoje não se sabe ao certo qual é esse déficit habitacional pois os últimos dados são do censo de 2010, e o município trabalha com o conceito de ônus excessivo e não déficit habitacional, porém no Plano Estratégico do Município, que prevê ações do poder Público Municipal para o período de 2014 a 2035, tinha como meta manter em 3.80% o déficit habitacional até dezembro de 2017.

O valor mínimo dos aluguéis declarado pelos entrevistados gira em torno de R\$ 800,00 (oitocentos reais) a R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais) mensais, independentemente da localidade e condições da moradia, apesar de não existir lei que estipule o valor dos aluguéis, segundo Penhalver (2013), “[...] hoje o custo do aluguel residencial varia de 0,4% a 0,8% do valor do imóvel. Esse percentual é compatível com a realidade do mercado. Porém, o que se observa em Sapezal é que os aluguéis não são estipulados tendo como base o valor e a localização do imóvel, mas sim pela lei da oferta e da procura. Como declarado pelas imobiliárias pesquisadas, a procura por esse tipo de residência é grande, porém a oferta é pouca.

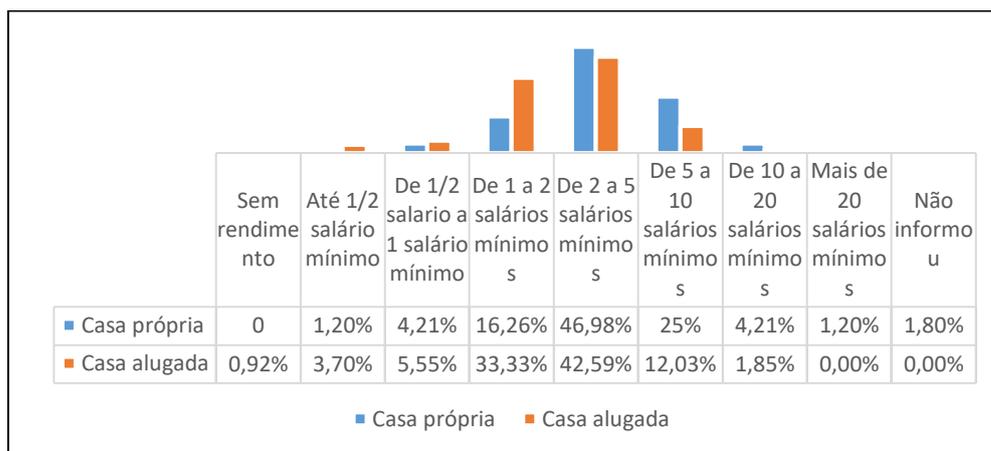
O pagamento de aluguel compromete grande parte da renda média familiar. Apenas 2,77% da população entrevistada têm menos de 5% de sua renda comprometida, a maioria dos entrevistados compromete de 10% ou até mais de 50% da renda familiar com essa despesa conforme mostra o gráfico 5.

Gráfico 5 - Renda familiar comprometida com o pagamento do aluguel

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Em relação ao valor dos aluguéis, de acordo com Penhalver (2013), “[...] o recomendado é que o total não seja superior a 30% da renda mensal da família”. O que se observa nos dados coletados é que quase a metade da população pesquisada tem mais de 30% da renda familiar comprometida com esse dispêndio, ocasionando o que o IBGE define como ônus excessivo de aluguel, que é quando “[...] uma moradia, casas e apartamentos urbanos com até 3 salários mínimos de renda familiar despendem mais do que 30% com aluguel”. (IBGE,2006). De acordo com G1 (2010) “Para o mais pobre, o aluguel compromete até 20% da renda”.

Quando se analisa a renda média familiar dos entrevistados, é possível perceber que esta gira em torno de 2 (dois) a 5 (cinco) salários mínimos, porém entre os moradores que possuem casa própria ela é significativamente maior, correspondendo a 25% dos que recebem de 5 (cinco) a 10 (dez) salários; 4,21% dos que ganham de 10 (dez) a 20 (vinte) salários, e 1,20% dos que tem rendimento superior a 20 (vinte) salários, enquanto essa renda entre os moradores de aluguel corresponde a 12% dos que tem proventos entre 5 (cinco) a 10 (dez) salários, 1,85% dos que recebem de 10 (dez) a 20 (vinte) salários e nenhum morador de aluguel com proventos superior a 20 salários, conforme dados apresentados no gráfico 6.

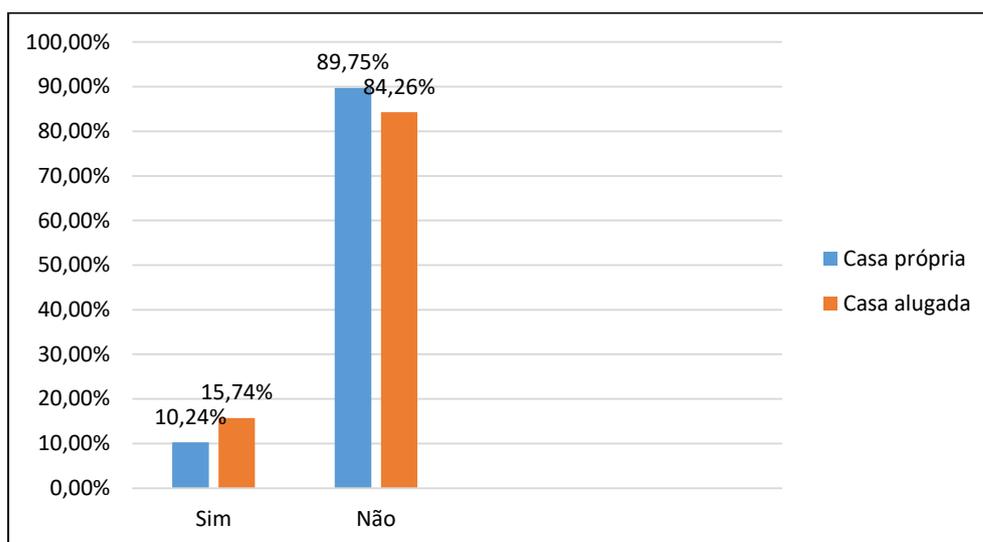
Gráfico 6 - Renda média familiar.

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Fica claro pelos dados apresentados, que aqueles que têm uma renda maior, a possibilidade em adquirir a casa própria também é maior, visto que a renda é um critério básico para compra da casa própria, principalmente, quando esta é financiada.

Para aqueles com renda menor e morador de aluguel, a aquisição da casa própria é um sonho bastante distante, visto que o gasto com a moradia não se refere apenas ao pagamento do aluguel, mas também outras despesas básicas como pagamento de água e energia, levando-se em consideração esses gastos e mais as outras despesas familiares com alimentação, remédios, vestuários etc. Nesses casos, a renda não permite o acesso a financiamento da casa própria, torna-se então muito difícil dessas pessoas conseguirem adquirir a casa própria. Segundo IBGE, “É nítido que o comprometimento percentual médio do rendimento monetário com itens relacionados a moradia é maior entre as famílias de menor rendimento per capita”. (IBGE, 2021, p.97).

No momento da pesquisa, 10,24% das famílias que moram em casa própria estavam recebendo atendimento de algum programa social. Desses, 58,82% são beneficiários do Bolsa Família e 41,78% estavam recebendo o Auxílio Emergencial Covid 19; Dos moradores de aluguel, 15,74% são atendidos por programas sociais, sendo que 41,17% recebiam, no momento da pesquisa, o Auxílio Emergencial Covid 19 e 58,8% são beneficiários do Bolsa Família, conforme dados expostos no gráfico 7.

Gráfico 7 - Famílias atendidas por programas sociais.

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Observa-se pelos dados, que são poucos entre os pesquisados que são atendidos por algum programa social, sendo que o grupo com maior número de beneficiados são o de moradores de aluguel. Ao comparar com o gráfico 6 é possível dizer que esse grupo é o que tem o menor rendimento familiar e que mais necessita desse auxílio.

Entre as profissões dos chefes das famílias entrevistadas, existe uma diversidade, conforme mostra a tabela 5, explicando a diferença entre o rendimento médio dessas famílias.

Tabela 4 - Profissão do chefe da família. Continua

Profissão do chefe da família	Casa própria	Casa alugada	Total
Administrador	5	0	5
Advogado	1	0	1
Agente de saúde	2	0	2
Agrônomo	4	0	4
Ajudante de sementeiro	1	0	1
Analista de estoque	1	0	1
Analista de sistemas	1	1	2
Aposentado	1	0	1
Armador de ferragem	1	0	1
Arquiteto	0	1	1
Assistente administrativo	0	1	1
Autônomo	3	5	8

Auxiliar administrativo	1	0	1
Auxiliar agrícola	1	0	1
Auxiliar de almoxarife	1	0	1
Auxiliar de limpeza	0	1	1
Auxiliar de operador de máquinas	0	1	1
Auxiliar de produção	0	1	1
Bancário	1	0	1
Barbeiro	0	1	1
Biólogo	0	1	1
Borracheiro	1	0	1
Cabeleireira	1	0	1
Caldeireiro	0	1	1
Chapeiro	1	0	1
Classificador de grãos	2	0	2
Comerciante	1	0	1
Contador	2	1	3
Construtor civil	3	1	4
Consultor de peças	0	1	1
Consultora de vendas	2	0	2
Coordenador administrativo	0	1	2
Coordenador de vendas	1	1	2
Diretor administrativo	1	0	1
Cozinheira	2	1	3
Doméstica	1	0	1
Dona de casa	2	1	3
Dosador	0	2	2
Educador físico	1	1	2
Eletricista	6	3	9
Eletricista automotivo	0	1	1
Eletrotécnico	1	0	1
Empilhador	1	0	1
Empreiteiro	1	0	1
Empresário	3	1	4
Encarregado de estoque	0	2	2
Engenheiro agrícola	1	0	1
Engenheiro agrônomo	4	1	5
Engenheiro civil	1	0	1
Faxineira	0	1	1
Gerente	3	0	3
Gerente de produção	1	0	1
Gestor de RH	1	0	1
Jardineiro	2	1	3
Laboratorista	0	1	1
Lojista	1	0	1
Lubrificador agrícola	1	0	1
Mecânico	2	4	6
Mecânico de máquinas agrícolas	1	1	2
Mecânico industrial	1	0	1
Metalúrgico	1	1	2
Micro empresário	0	1	1
Moto taxi	1	0	1
Motorista	10	14	24

Office girl	1	0	1
Operador de máquinas	6	10	16
Operador de máquinas agrícolas	2	0	2
Operador de secador	1	0	1
Operador de prensa	0	1	1
Pastor Evangélico	0	1	1
Pedreiro	8	5	13
Piloto de aviação agrícola	1	0	1
Pintor	0	2	2
Policial	1	0	1
Prestador de serviços (colheitadeiras)	1	0	1
Produtor rural	1	0	1
Professor	19	9	28
Promotor de eventos	1	0	1
Psicólogo	0	1	1
Recepcionista	0	1	1
Salgadeira	0	1	1
Secretária	0	2	2
Segurança	1	0	1
Serralheiro	1	0	1
Serviços gerais	1	1	2
Servidor público	5	2	7
Sitiente	1	0	1
Soldador	2	0	2
Supervisor de manutenção automotiva	0	1	1
Técnico administrativo	1	2	3
Técnico agrícola	5	4	9
Técnico ambiental	0	1	1
Técnico Educacional	1	0	1
Técnico em agricultura de precisão	0	1	1
Técnico em agropecuária	0	1	1
Técnico em mecânica hidráulica	0	2	2
Técnico em portão eletrônico	1	0	1
Trabalhador agrícola	1	0	1
Tratorista	1	0	1
Vendedor	0	1	1
Vigia noturno	2	0	2
Vigilante	0	1	1
Zeladora	7	2	9
Não informou	-	-	6
Total	160	108	274

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

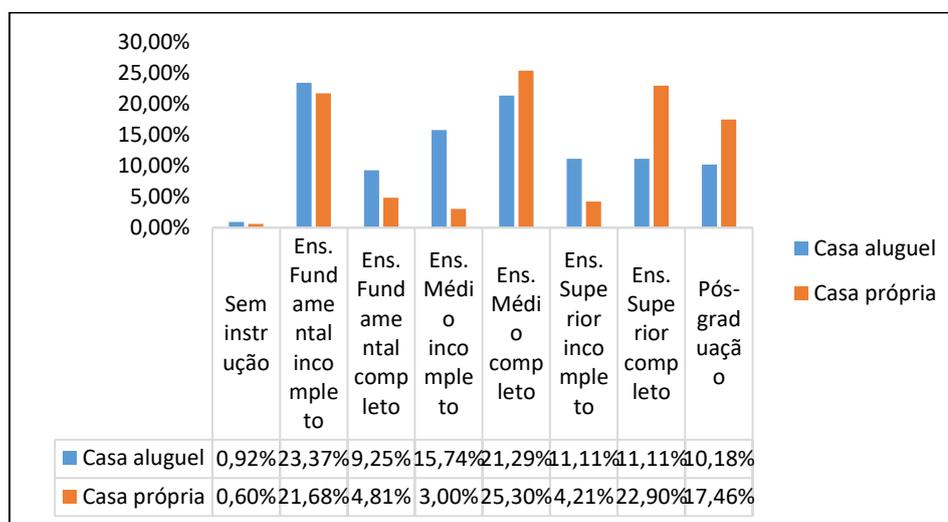
Segundo os dados apresentados é possível observar que aqueles profissionais com estabilidade de emprego como é o caso dos professores, que na maioria são efetivos na rede municipal ou estadual, os servidores públicos; profissionais liberais; trabalhadores com qualificação profissional têm mais facilidades em conseguir sua

casa própria. Entre esses profissionais aqueles que moram a mais tempo no município conseguiram adquirir sua moradia.

Geralmente aqueles que não conseguem uma estabilidade de emprego e nem moradia própria acabam indo embora em busca de oportunidades em outros lugares.

Outro fator importante que também chama a atenção é a escolaridade dos entrevistados por situação de moradia. Entre os residentes em casa própria, o grau de escolaridade é maior, sendo bastante significativa entre os que possuem Ensino Superior completo, 22,90% dos entrevistados e 17,46% são pós-graduados, enquanto 11,11% dos que pagam aluguel possuem Ensino Superior Completo e 10,18% são pós-graduados. Por outro lado, o grau de escolaridade menor é mais significativa entre os moradores de aluguel, correspondendo a 0,92% dos entrevistados sem instrução; 23,37% dos que possuem Ensino Fundamental Incompleto; 9,25% dos que possuem Ensino Fundamental Completo; e 15,74% dos que possuem Ensino Médio Incompleto. Esses dados estão indicados no gráfico 8.

Gráfico 8 - Escolaridade por condição de moradia.

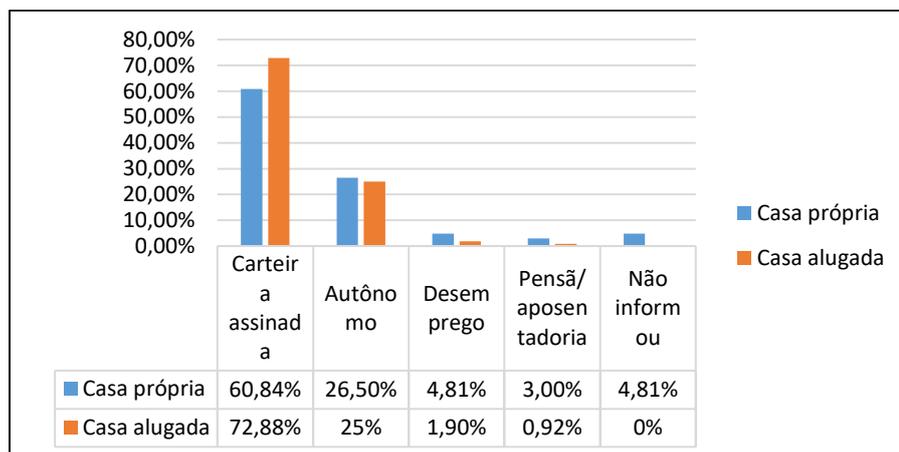


Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Em relação à situação econômica do chefe da família, a grande maioria dos pesquisados trabalha com carteira assinada ou são autônomos. Conforme o Sine, é grande a disponibilidade de empregos no município, são ofertadas vagas em diversas áreas que são facilmente preenchidas, em sua grande maioria, por trabalhadores de outros estados. O número de desempregados é bastante pequeno no total, sendo

maior entre os moradores de casa própria, correspondendo a 4,81% dos entrevistados, já os trabalhadores com carteira assinada, 72,88%, moram de aluguel e 60,84% possuem casa própria, conforme gráfico 9.

Gráfico 9 - Situação econômica do chefe da família.



Fonte: Elaborado pela autora

São pouquíssimas as empresas empregadoras, no município, que oferecem aos seus funcionários moradia, então, o aluguel torna-se uma alternativa para esse trabalhador. Com a pouca disponibilidade de casas para esse fim, antigos hotéis localizados no centro da cidade, com estrutura bastante antiga, quartos repartidos com divisórias improvisadas de madeira, separando o local de dormir do local de cozinhar e fazer as refeições, são transformados em residências e alugados para trabalhadores e até famílias que, apesar do pouco espaço e das condições do local sujeitam-se a esse tipo de moradia até conseguir uma casa para morar. A figura 4 mostra imagens de alguns desses hotéis situados no centro da cidade transformados nesse tipo de moradia.

Figura 4 - Antigos hotéis:

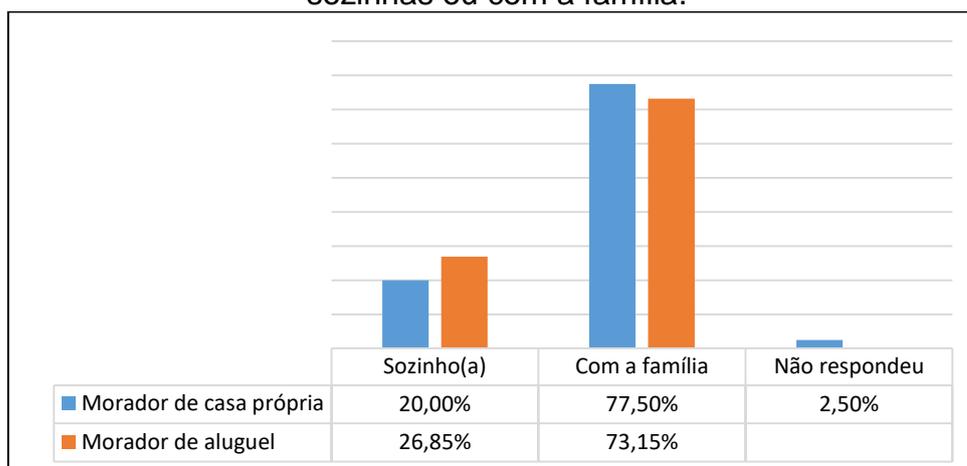
A) Quartos para alugar. B e C) Quartos alugados.



Fonte: Arquivo pessoal da autora (2022)

Observa-se que entre os pesquisados, são 26,85% os que vieram sozinhos e residem de aluguel e 20% possuem casa própria. Já os que chegaram com a família, 77,50% habitam em residência própria, enquanto 73,15% moram de aluguel, conforme gráfico 10.

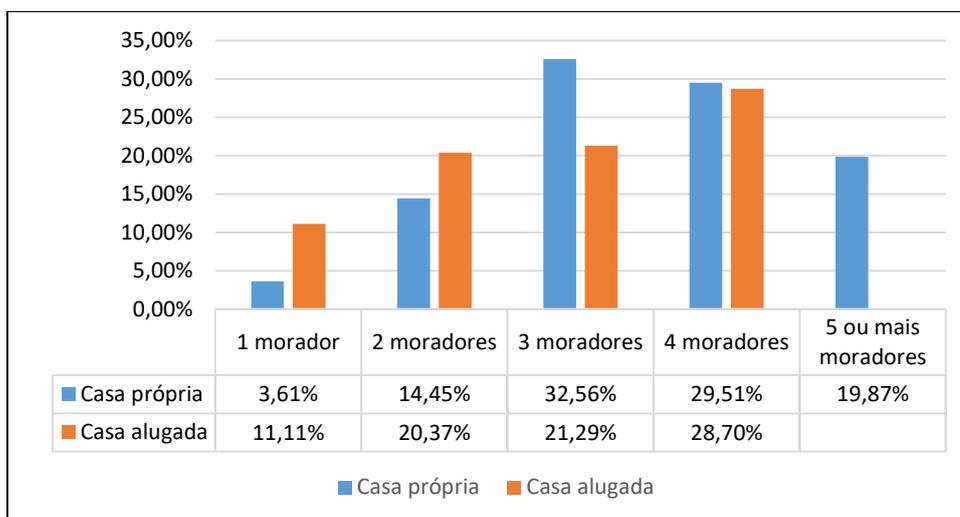
Gráfico 10 - Pessoas que vieram para Sapezal sozinhas ou com a família.



Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Entre os entrevistados que vieram sozinhos, vários voltaram para buscar suas famílias e outros a constituíram depois. Com isso, quando comparado o número de habitantes por residência, observa-se que é relativamente pequeno o número de pessoas que moram sozinhas, correspondendo a 3,61% dos que possuem casa própria e 11,11% dos que residem de aluguel. Quando comparado ao número de residências com mais moradores, observa-se que a quantidade de habitação com duas ou até mais de cinco pessoas é significativamente maior, tanto entre os residentes de aluguel, como aqueles que vivem em casa própria, conforme dados apresentados no gráfico 11.

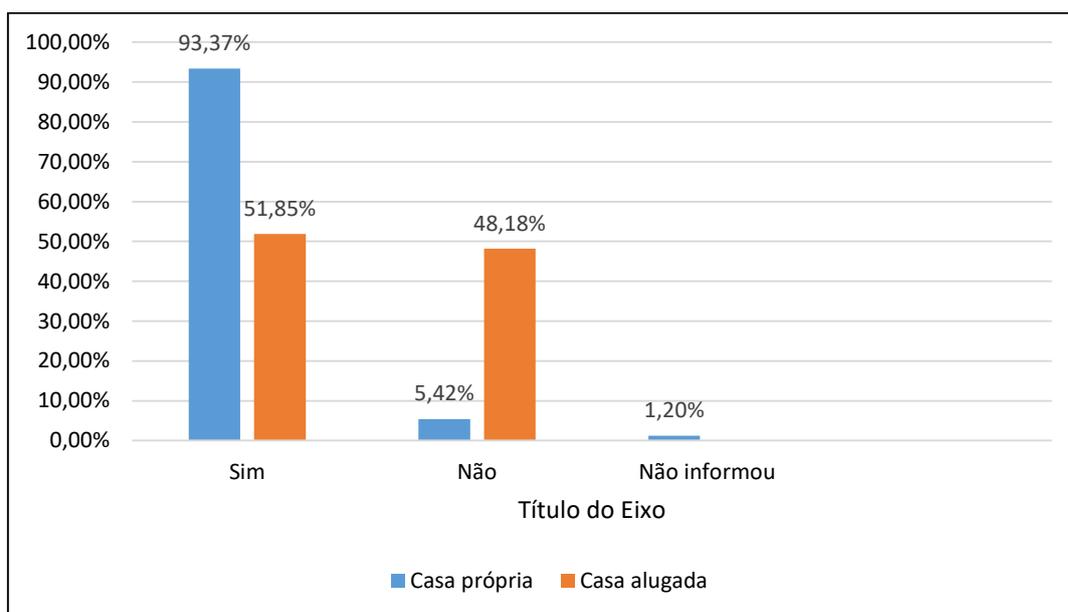
Gráfico 11- Morador por residência.



Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Em relação à satisfação com a residência, fica claro que a maioria dos habitantes de casa própria, 93,37%, estão felizes com sua moradia. São bem poucos os que não estão contentes, 5,42%, essa insatisfação, na maioria dos relatos, está relacionada à falta de espaço no quintal e a conclusão da casa, enquanto quase a metade dos moradores de aluguel, 48,18%, estão insatisfeitos, conforme dados apresentados no gráfico 12.

Gráfico 12 - Satisfação com a residência onde vive.



Fonte: Elaborado pela autora (2022)

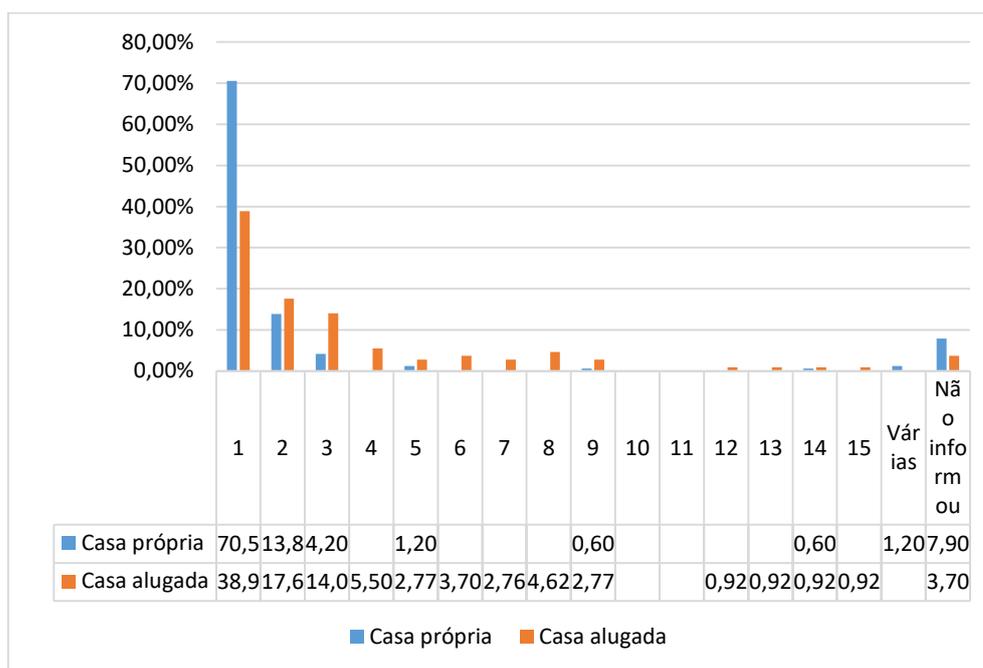
Entre os fatores que mais desagradam os moradores, foram declarados problemas estruturais como: pouco espaço da casa e do quintal, falta de acabamento e conclusão da residência, estes foram os mais apontados pelos proprietários de casa própria. Já entre os residentes de aluguel, declararam: a falta de espaço; o tamanho da casa; além dos problemas estruturais da residência, como as condições da moradia, instalação da fossa séptica, problemas com alagamento. O valor do aluguel foi apontado como o fator que mais contraria esses moradores. Além desse descontentamento apontaram: várias residências no mesmo terreno; o desrespeito às regras de convivência; e a poluição sonora; conforme mostra a tabela 5.

Tabela 5 - Fatores que desagradam os moradores.

O que mais desagrada	Moradores de casa própria	Morador de aluguel
O bairro	1	
Pouco espaço	2	
Falta de acabamento na residência	1	
Casa pequena e sem quintal	1	7
Espaço pequeno para toda família	1	2
As condições da casa (antiga)	1	6
Falta concluir a casa	1	
Problemas com alagamento (rua mais alta que o terreno)	1	1
O fato de ser várias casas no mesmo lote		1
O valor do aluguel		14
Valor do aluguel e as condições da casa		9
Casa pequena com pouco espaço e sem privacidade		2
Pouco espaço no quintal		1
Instalação da fossa		3
Estrutura da casa, saneamento e falta de espaço		1
Desrespeito às regras e poluição sonora		1
As condições da casa, falta de espaço e privacidade		1
Rua sem pavimentação e calçada		1
Falta de respeito com o espaço do outro		1
Valor do aluguel e o tamanho da casa		1
Total	9	52

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Em relação à quantidade de residências por terreno, entre os moradores de casa própria, bem mais da metade possui apenas a sua habitação no terreno. Os que têm mais de uma, é geralmente construída pelo próprio proprietário, para algum parente morar, ou para alugar e ter uma renda extra. Verifica-se que é bastante comum, na cidade, terrenos com várias residências destinadas ao aluguel. No gráfico 13, é apresentado o resultado dos dados pesquisados.

Gráfico 13 - Quantidade de residências por terreno

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

A Lei Complementar Municipal nº 01/2012 (Sapezal, 2012), que regulamenta o desmembramento dos terrenos urbanos no município, em seu artigo 7º, §3º, regulamenta o fracionamento de terrenos com área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros) (Sapezal, 2012), proporcionando o fracionamento e a venda de lotes. Com isso, vários proprietários de terrenos de 800 m² e 1.200 m², com 20 metros de testada, desmembram em tamanhos menores, colocando para venda ou construindo e vendendo as casa prontas, algumas geminadas, outras separadas por um pequeno corredor entre a parede da casa e o muro, quando estes são de esquina são fracionados em até quatro novos terrenos, já os que são construídos para aluguel, a quantidade de casas aumenta, conforme mostra a figura 5.

Figura 5 - Casas em terrenos fracionados:
A) Casas para aluguel, B) Casas à venda.

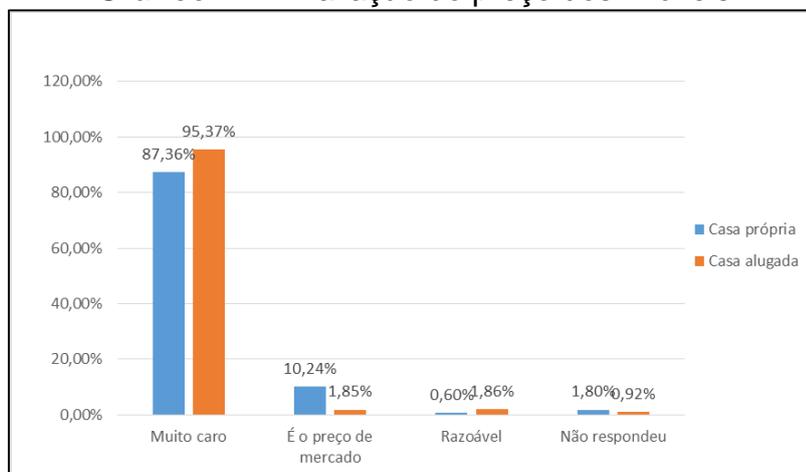


Fonte: Imagem do acervo pessoal da autora (2022)

Já o art. 8.º, §1º I, regulamenta os terrenos com testada mínima de 6,00 m (seis metros) e área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados); o “§5º V. a.) regulamenta terrenos com tamanho mínimo do lote de 120 m² (cento e vinte metros quadrados), parcelados antes da elaboração da lei”. (Sapezal, 2012).

Quando questionado aos pesquisados como eles avaliam o preço dos imóveis em Sapezal, é quase que unanimidade entre os entrevistados que o valor dos imóveis no município são muito elevados. O gráfico 14 mostra que: 87,36% dos proprietários das residências pesquisadas consideram muito caro; 10,24% pensam ser o preço de mercado e apenas 0,60% julgam como razoável. Já entre os moradores que vivem de aluguel, 95,37% consideram o valor muito caro, 1,85% acreditam ser o preço de mercado e 1,86% avaliam como razoável.

Gráfico 14 - Avaliação do preço dos imóveis

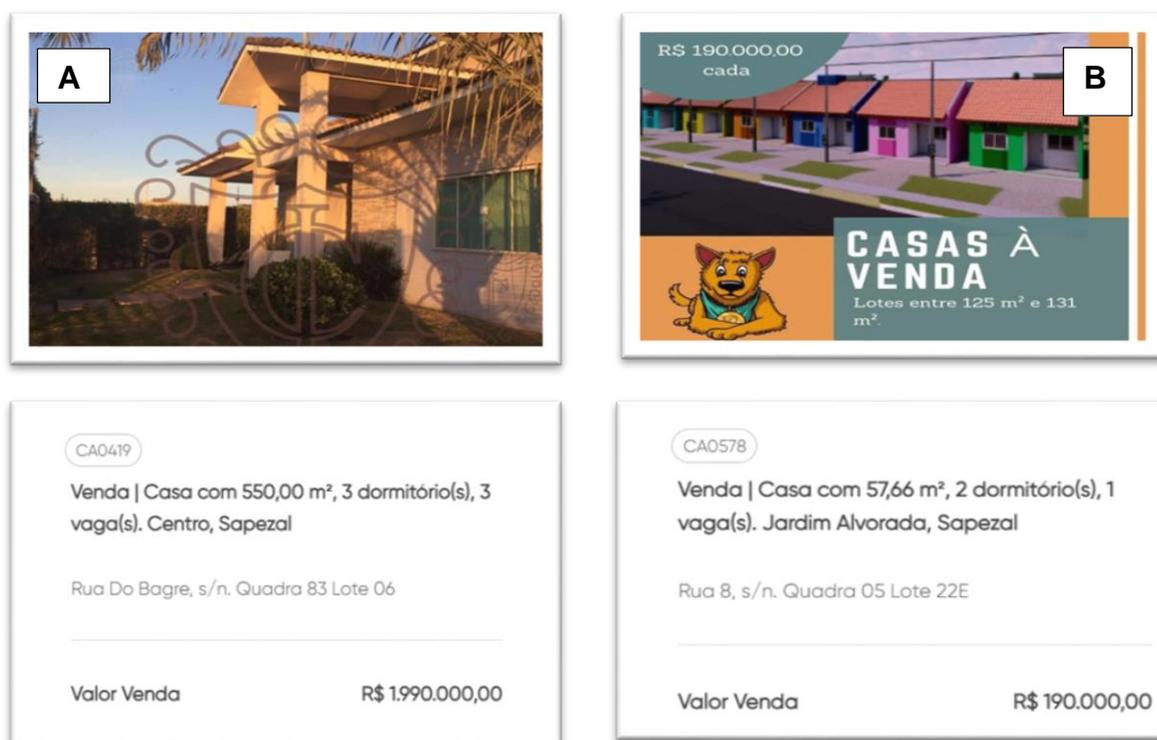


Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Quando pesquisado o preço dos imóveis à venda nas imobiliárias locais, observa-se que realmente os valores são elevados. O custo mínimo de uma residência de 57,66 m², em um terreno de 131,08 m², na planta, custa R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais) em um bairro afastado do Centro. Uma residência de 550,00 m², em um terreno de 800 m², no bairro nobre de maior concentração socioeconômica, próximo ao Centro, conhecido na cidade como “bairro dos ricos”, custa R\$1.990.000,00 (uns milhão novecentos e noventa mil reais), conforme imagens apresentadas na figura 6.

Figura 6 - Casas à venda:

A) Casa no bairro nobre próximo do Centro B) Casa em bairro afastado do centro.

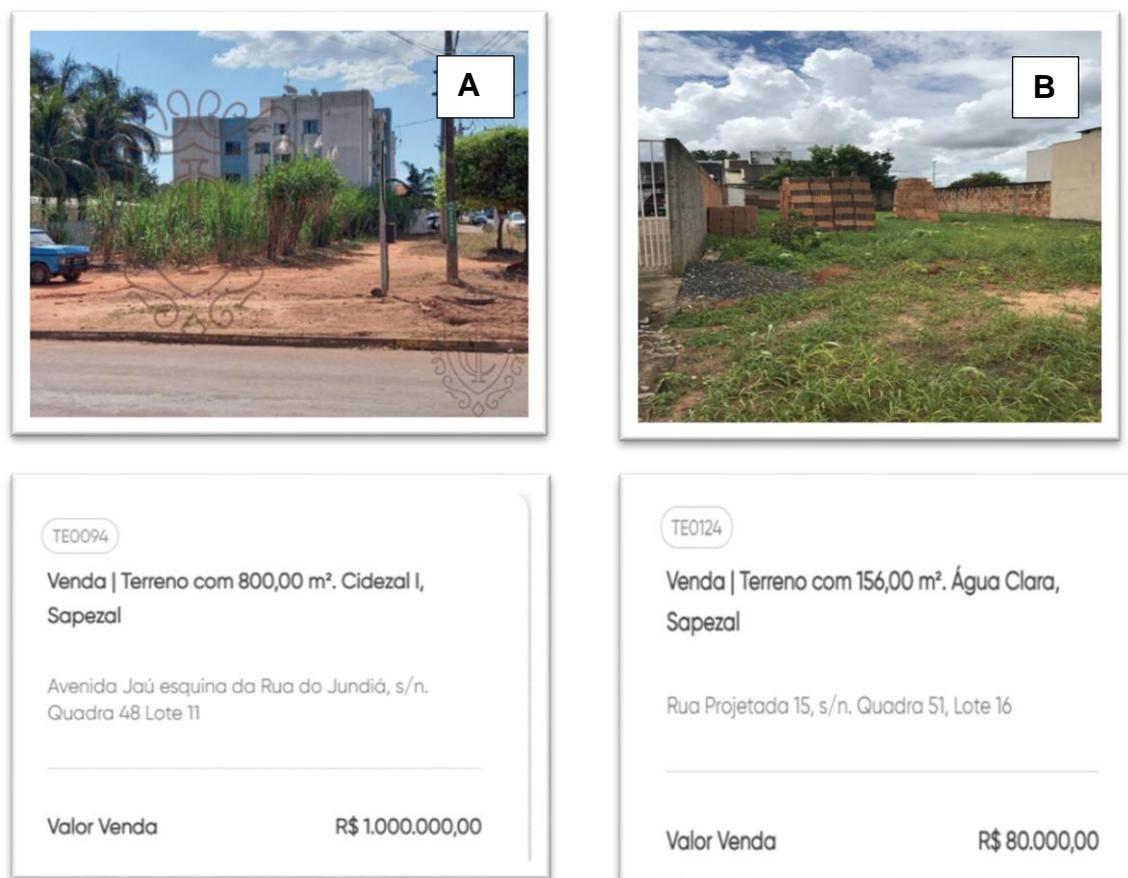


Imóvel	Valor Venda
CA0419 Venda Casa com 550,00 m ² , 3 dormitório(s), 3 vaga(s). Centro, Sapezal Rua Do Bagre, s/n. Quadra 83 Lote 06	R\$ 1.990.000,00
CA0578 Venda Casa com 57,66 m ² , 2 dormitório(s), 1 vaga(s). Jardim Alvorada, Sapezal Rua 8, s/n. Quadra 05 Lote 22E	R\$ 190.000,00

Fonte: Imobiliária Casarão (2022)

Os valores dos terrenos também são bastante elevados, nessa mesma imobiliária, um terreno de 156,00 m², no bairro Água Clara, está à venda por R\$80.000,00 (oitenta mil reais); outro terreno de esquina com 800 m², no centro da cidade, próximo à Caixa Econômica Federal, está sendo comercializado por R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme pode-se ver nas imagens da figura 7.

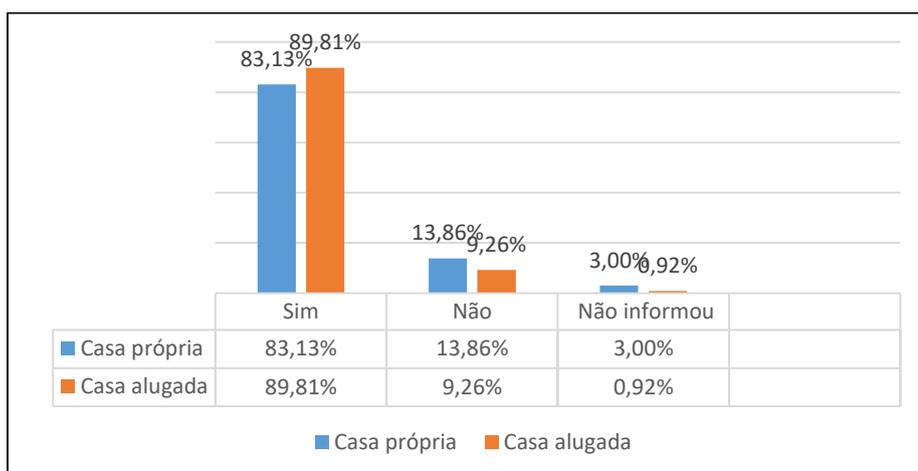
Figura 7 - Terrenos à venda:
A) Terreno no Centro. B) Terreno no Bairro Água Clara.



Fonte: Imobiliária Casarão (2022).

Outro fato quase unanimidade entre os pesquisados, é a questão da moradia como um problema no município. 83,13% dos habitantes de casa própria e 89,81% dos moradores de aluguel avaliam que a moradia é um problema, considerando: o valor dos imóveis e dos aluguéis; a disponibilidade de casas para locação; e as dificuldades em adquirir a casa própria. Apenas 13,86% das pessoas que têm casa própria e 9,26% dos que moram de aluguel não consideram que a moradia seja um problema na cidade, conforme dados apresentados no gráfico 15.

Todos os pesquisados que consideram a moradia como um problema tiveram em algum momento dificuldades em conseguir um local para morar e acreditam que essa é uma adversidade a ser resolvida no município, dos que não consideram moradia como um impedimento, alguns tiveram alguma dificuldade no momento de sua chegada, mas considera que hoje esse obstáculo está superado.

Gráfico 15 - Você considera moradia um problema em Sapezal?

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Quando solicitado aos pesquisados sugestões para resolver o problema de moradia no município, várias foram as propostas. Entre as mais citadas estão: a construção de conjuntos habitacionais, com preços acessíveis; valores mais acessíveis dos imóveis; aluguel mais justo; abertura de loteamento popular; doação de moradia popular para pessoas carentes; entre outros, conforme apresentado na tabela 6.

Tabela 6 - Sugestão para resolver o problema de moradia em Sapezal.

Sugestão	Morador de casa própria	Morador de aluguel
Moradia popular para pessoas carentes (doação)	7	4
Rever o valor dos imóveis e do aluguel	27	
Loteamento com preço popular	12	8
Construção de conjuntos habitacionais com preço acessível	43	16
Abertura de novos loteamentos para reduzir a demanda	3	3
Baixar o custo de vida	3	
Construção de mais moradias	2	
Construção de bairros residenciais em sistema de rodízio para famílias de baixa renda	1	
Acabar com domínio de empresários	1	
Poder público mais atuante	2	
Nada a ser feito pois é a lei da oferta e da procura	1	
Subsídio do município para compra da casa própria	2	

Padronizar o valor do aluguel com as condições da casa	1	
Valor mais acessível de aluguel e imóveis	13	19
Análise do salário para cobrança do aluguel	1	
Aluguel mais justo		20
Tabelar o preço dos aluguéis		1
Doação de casa para família carente		2
Diminuir o valor da entrada na compra da casa própria		6
Construir mais casas e quitinetes para alugar		2
Avaliar a situação da pessoa para a compra ou aluguel da casa		1
Salário acompanhar o preço dos aluguéis		1
Fiscalização dos preços abusivos		1
Não sabe	17	14
Não respondeu	30	10
Total	166	108

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

A partir da tabela 6, pode-se dizer que são várias as sugestões, dos entrevistados, para resolver esse problema no município. Além disso, não são poucas as leis que garantem o acesso à moradia, aqui são citadas apenas duas das várias existentes.

A Constituição Federal assegura o direito à moradia e coloca como competência comum entre União, estados e municípios.

Assegurado pela Constituição Federal de 1988, o direito à moradia é uma competência comum da União, dos estados e dos municípios. A eles, conforme aponta o texto constitucional, cabe promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico. (BRASIL, 2018).

A Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, art. 2.º, institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, que viabiliza à população de menor renda o acesso à terra urbanizada, habitação e apoio às instituições e órgãos que desempenham essa função.

Fica instituído o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, com o objetivo de:

I – viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável;

II – implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e

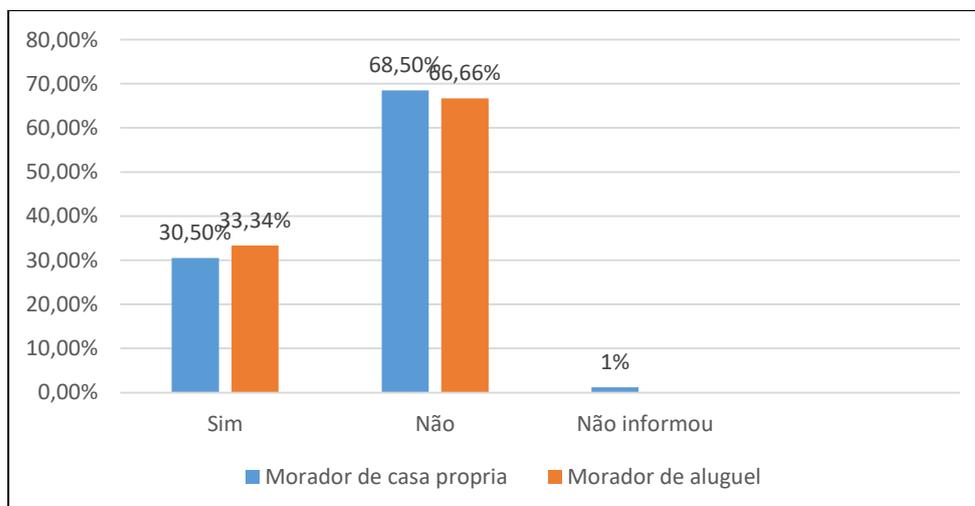
III – articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação. (Brasil, 2005).

Como pode-se ver até aqui existem várias possibilidades de solução para a questão da moradia em Sapezal, no entanto, o que se observa também é que nem sempre as leis são cumpridas, prevalecendo muitas vezes os interesses econômicos sobre os sociais, bem como o desinteresse político dos agentes competentes em buscar soluções para o problema.

Quando indagado aos pesquisados se pensam em se mudar de Sapezal, 30,50% daqueles que possuem casa própria e 33,34% dos moradores de aluguel manifestaram desejo de se mudar do município. Alguns alegaram que não mudariam no momento, mas que pensam em se mudar futuramente. Já 68,50% dos habitantes de casa própria e 66,66% dos residentes de aluguel responderam que não pensam em se mudar, alguns argumentaram que, apesar das dificuldades com moradia e alto custo de vida, em Sapezal ainda conseguem emprego para sustentar a família. Alguns disseram, ainda, que possuem casa própria onde moravam, mas que lá o emprego é muito difícil.

O Gráfico 16 mostra os dados encontrados.

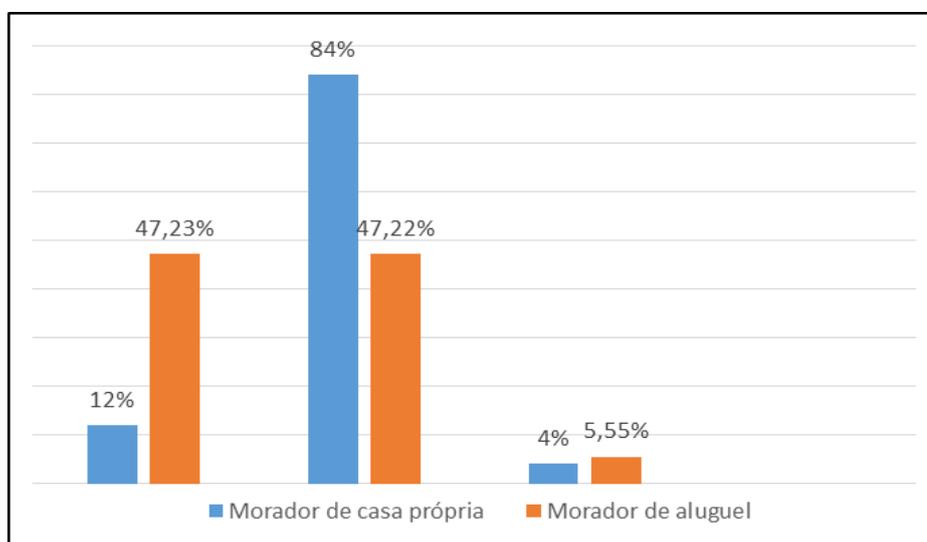
Gráfico 16 - Pensa em se mudar de Sapezal.



Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Dos pesquisados que manifestaram intenção em se mudar de Sapezal, 47,23% são moradores de aluguel e desejam voltar para o lugar de onde vieram. Desses, alguns vieram tentar a sorte e deixaram parte da família no lugar de origem: outros são trabalhadores sazonais, que, no período entressafra², retornam para suas cidades. 47,22% pretendem ir para outro lugar e 5,55% não informaram. Entre os moradores de casa própria, apenas 12% desejam voltar para o lugar de onde vieram, enquanto 84% manifestaram desejo de ir para outro local, conforme dados apresentados no gráfico 17.

Gráfico 17 – Para onde pensa em se mudar.



Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Em relação ao lazer na cidade de Sapezal, observa-se que as principais opções apontadas pelos entrevistados são atividades e passeios em família. Em relação à lazer, na cidade tem vários parquinhos (Figura 8), onde os pais costumam levar seus filhos para brincar.

Tem também quadras poliesportivas (Figura 9), espalhadas pelos canteiros centrais das avenidas, sendo bastante utilizadas principalmente pela população jovem masculina, e academias de atividades ao ar livre que se tornam uma opção de lazer, outra alternativa bastante citada são os rios do município, aproveitados tanto para banhos como para pescarias.

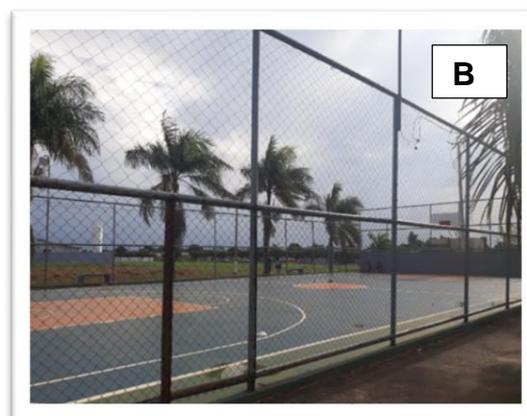
Figura 8 - Parquinhos nos canteiros centrais



Fonte: Arquivo pessoal da autora (2021).

Figura 9 - Quadras poliesportivas nos canteiros centrais das avenidas.

A) Quadra de tênis. B) Quadra de basquete. C) Quadra de areia.



Fonte: Arquivo pessoal da autora (2021)

A tabela 7 mostra que 30,12% dos residentes em casa própria e 36,11% dos moradores de aluguel, entrevistados por esta pesquisa, responderam não ter nenhuma opção de lazer.

Tabela 7 – Opções de lazer das famílias.

Principal opção de lazer da família	Casa própria	Casa alugada
Praças e parques	7	11
Rios	32	14
Lanchonete	5	7
Igreja	6	6
Leitura	1	1
Assistir filme		3
Assistir Televisão	15	3
Viajar	5	1
Conversar com a família		3
Pescar	5	1
Ir para sítio ou fazenda	5	1
Visitar os familiares	1	1
Brincar com os filhos		1
Passear com a família	2	4
Tomar sorvete		5
Churrasco com a família		3
Acampamento	1	1
Atividades ao ar livre	3	3
Reunião familiar	10	
Reunião com amigos	3	
Não tem	50	39
Não respondeu	15	
Total	166	108

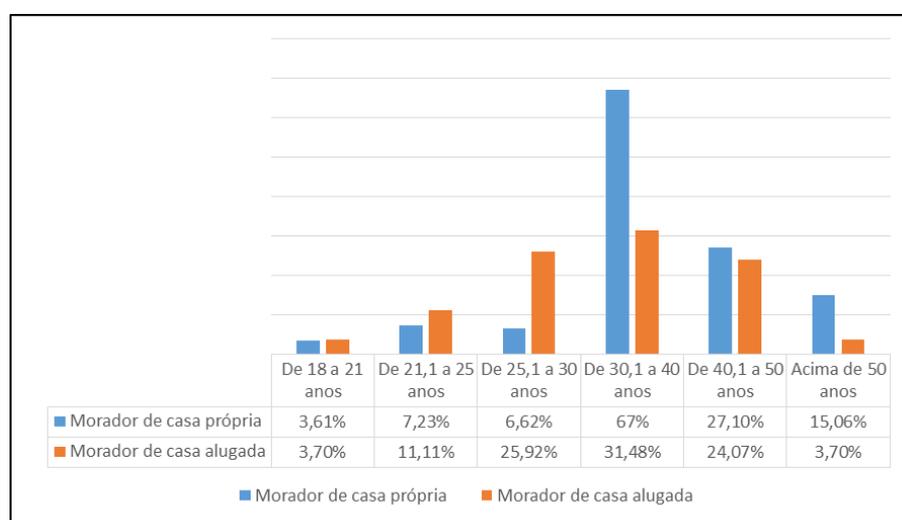
Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Como retrata a tabela 7, boa parte da população entrevistada respondeu não ter nenhuma opção de lazer. Cotidianamente a vida noturna da cidade é bastante pacata. Eventualmente, a Prefeitura Municipal promove, nos finais de semana, alguns eventos culturais nos bairros, promovendo momentos de lazer aos moradores. Há também eventos organizados por outras instituições como Centro de Tradições Gaúcha (CTG), clubes de serviços e empresas particulares, são eventos que também acontecem nos finais de semana e, muitas vezes, não são tão acessíveis a grande parte da população.

Como a principal atividade econômica do município é a agricultura, a população que trabalha nas atividades ligadas diretamente a esse setor, tanto no campo como na cidade, nem sempre tem o dia de folga no final de semana, e esse dia é aproveitado para resolver os assuntos pessoais e organizar uma nova semana de trabalho, sobrando pouco tempo para o lazer.

Observa-se no gráfico 18, que a maioria dos entrevistados está na faixa etária de 25 a 50 anos, sendo bem pouco os entrevistados com idade superior a 50 anos.

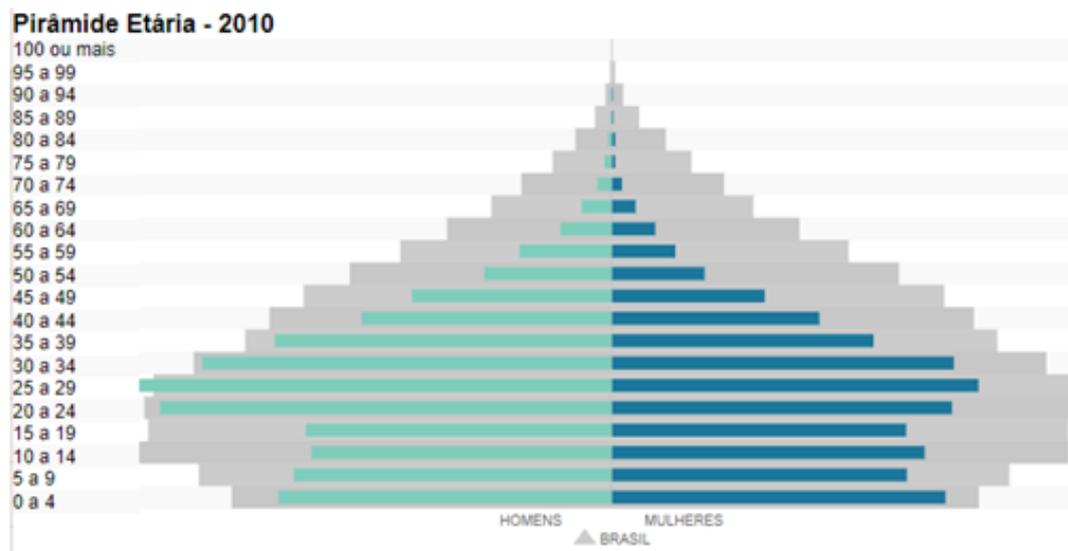
Gráfico 18 - Idade dos entrevistados.



Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Esses dados, revelados pela pesquisa, mostram uma característica importante da população sapezalense. A população é formada por maioria de jovens e adultos, sendo bem pouca a presença de população idosa no município, conforme mostram os dados do IBGE na figura 10.

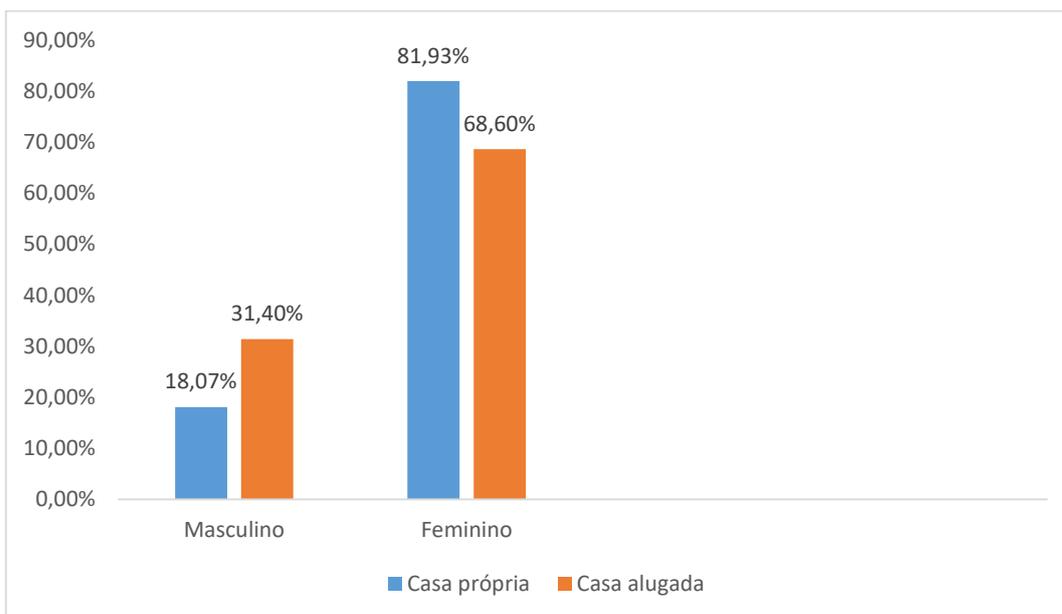
Figura 10 - Pirâmide etária população sapezalense 2010



Fonte: IBGE 2010

Esses dados deixam claro que o município provoca atração de população jovem, que busca por emprego.

Apesar da pirâmide etária apresentar a população masculina como maioria na população local, dos entrevistados, 76,65% dos que se propuseram a responderam à pesquisa são do sexo feminino e 23,35% são do sexo masculino, conforme mostra o Gráfico 19, no momento da pesquisa in loco foi mais fácil encontrar as mulheres em casa do que os homens. Esta situação se apresenta na pesquisa por conta de que no momento da aplicação do questionário nas residências, a pessoa responsável que se encontrava no local e que se dispunha a responder as questões era do gênero feminino

Gráfico 19 - Entrevistado por gênero

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

4.2 Terrenos ociosos e casas de aluguel em Sapezal

Conforme o Departamento de Engenharia e Arquitetura, setor responsável pela emissão dos alvarás de construção e o certificado de Conclusão e ou Habite-se no município, as licenças de construção são emitidas tanto para novas construções como para regularização das que não possuíam licença, assim como para a ampliação das edificações já existentes. Já a concessão do Certificado de Conclusão e ou Habite-se dependerá da realização de vistoria sanitária e de vistoria técnica para verificação das condições de habitabilidade da edificação.

De acordo com o setor, desde a data de 01/02/2021, é obrigatória a informação junto à Receita Federal de todo Alvará de Construção e documento de Habite-se emitido pelo órgão. Conforme as informações, é possível observar na tabela 8, que ao longo dos anos tem se evidenciado uma oscilação nos pedidos de construção, fato que o Departamento de Engenharia e Arquitetura atribui a prováveis oscilações do mercado da construção civil.

Tabela 8 - Número de alvarás e habite-se expedidos por ano.

Ano	Número de alvarás expedidos	Número de habite-se concedidos
2009	349 alvarás	95
2010	489 alvarás	200
2011	452 alvarás	130
2012	461 alvarás	126
2013	483 alvarás	201
2014	614 alvarás	124
2015	650 alvarás	309
2016	376 alvarás	406
2017	448 alvarás	180
2018	543 alvarás	322
2019	730 alvarás	343
2020	570 alvarás	283
2021	632 alvarás	334
2022	320 alvarás até o dia 25/10/2021	185 até o dia 25/10/2021

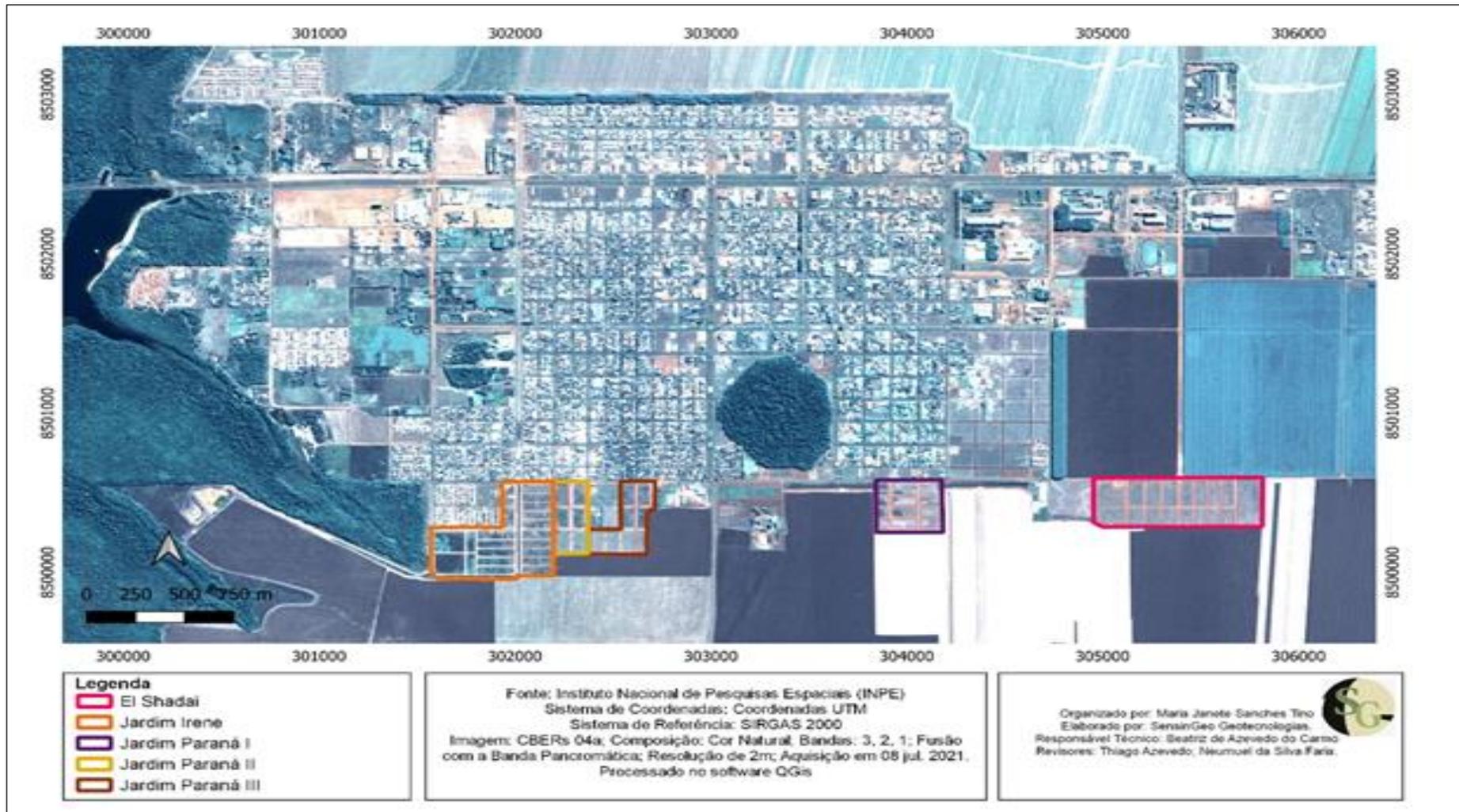
Fonte: Elaborado pela autora²

Segundo o Departamento de Engenharia e Arquitetura, a área urbana do município encontra-se em expansão no sentido norte sul, nos últimos 5 (cinco) anos foram criados 5 (cinco) novos loteamentos, com cerca de mais de dois mil lotes residenciais, porém o preço da terra no município impossibilita, de certa maneira, o acesso a famílias com renda mais baixa. Isso tem levado à aglomeração em bairros de menor valor imobiliário, causando adensamento em algumas áreas e vazios urbanos em outras.

A figura 11 traz em destaque esses novos loteamentos que, apesar do tempo de abertura, não têm nenhuma residência, pois a infraestrutura necessária para a liberação do loteamento como; rede de água, energia e pavimentação asfáltica ainda não foi concluída.

² A partir de dados do Departamento de Engenharia e Arquitetura de Sapezal- MT.

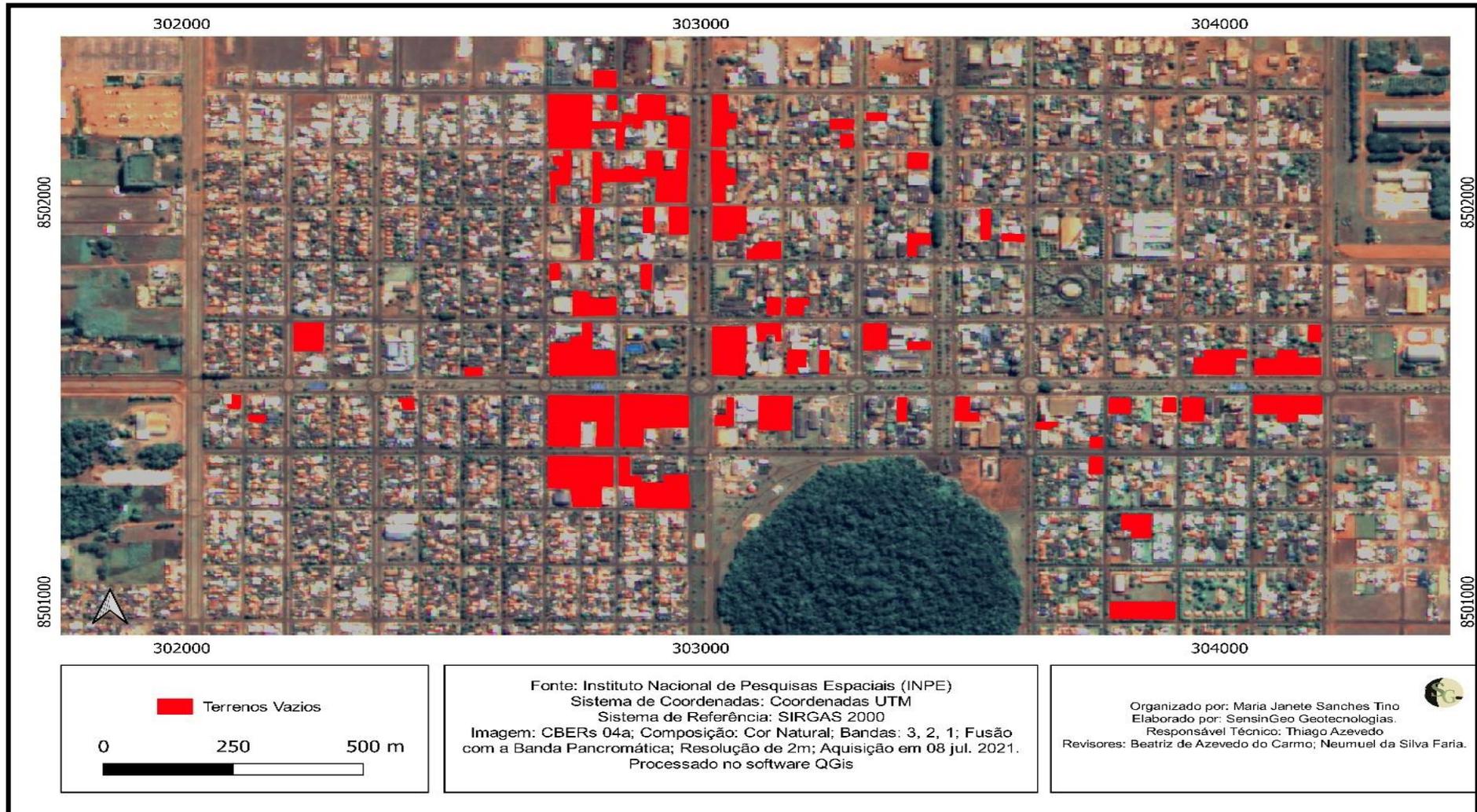
Figura 11- Novos loteamentos.



Fonte: Organizado pela autora (2022)

Segundo o Setor de Tributação, existe no perímetro urbano do município 10.204 (dez mil duzentos e quatro) terrenos, desses 4.094 (quatro mil e noventa e quatro) não possuem nenhum tipo de edificação; entre esses há terrenos pertencentes a loteadoras, mas também há particulares, inclusive alguns proprietários possuem mais de um terreno nessa condição. Muitos desses terrenos estão localizados no centro da cidade, ocasionando vazios demográficos nas áreas centrais (Figura 12).

Figura 12 - Terrenos ociosos no centro da cidade.



Fonte: Organizado pela autora (2022)

Este fato vai na contramão do que diz o artigo 2º, do Estatuto das Cidades. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, e uma de suas diretrizes descrita no Inciso VI, Alínea E é a ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização. (ESTATUTO DAS CIDADES, 2021). Da mesma forma, o Plano Diretor do Município no artigo 13º, Inciso VI, Alínea E, traz a mesma redação. (SAPEZAL, 2012).

Pelo alto valor das terras na cidade, a especulação imobiliária é muito grande. Pessoas com mais poder aquisitivo compram terrenos bem localizados, para investir, ou seja, compram os lotes, não constroem no local, e esperam a valorização, para vender, posteriormente, por um valor bem mais alto. Muitos desses proprietários não residem mais no município, mas deixam o terreno como garantia de investimento, como afirma Rodrigues (2021, p. 17), “A terra é um equivalente de capital, porque se valoriza sem trabalho e sem uso”, ainda nas palavras da autora, “[...] É um valor que se valoriza pela monopolização do acesso a um bem necessário à sobrevivência e tornado escasso e caro pela propriedade”. (2021, p. 17).

A figura 13 mostra um desses terrenos localizados no centro da cidade.

Figura 132 - Terreno à venda no centro da cidade.



Venda | Terreno com 1.200,00 m². Centro,
Sapezal

Rua da Traira , 1826SW.

Valor Venda

R\$ 850.000

Fonte: Imobiliária Casarão (2022)

A especulação imobiliária na cidade também vai na contramão do Plano Diretor, que prevê, no art. 80, a fixação de sanções em lei específica. O Município poderá exigir que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova seu adequado aproveitamento sob pena de sanções como: I. O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; II. O imposto predial e territorial progressivo no tempo; III. A desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública. (SAPEZAL, 2012).

Nos últimos anos, vem ocorrendo também a compra de terrenos em alguns bairros, por empresários do ramo de material de construção, que fracionam o terreno e constroem pequenas casas para venda, principalmente por financiamento bancário. Algumas dessas casas estão à venda nas imobiliárias, outras são comercializadas pelo próprio proprietário.

No município existem oito imobiliárias, no entanto, apenas três concordaram em participar da pesquisa e, como dito anteriormente, na dissertação elas serão identificadas por números, na mesma ordem das entrevistas. A primeira a ser entrevistada atua no município há 12 anos, já as outras duas têm um tempo de atuação menor, 3 anos.

Quando perguntado a proporcionalidade entre casas vendidas e alugadas anualmente, a imobiliária 1 (um) respondeu que é de 50% para cada casa alugada uma é vendida. De acordo com a imobiliária 2 (dois), para cada 5 (cinco) casas alugadas uma é vendida. A imobiliária 3 (três) não trabalha com aluguel, apenas com venda; para ela, no entanto, há mais procura para aluguel do que para compra.

Para a imobiliária 1, 90% das casas vendidas são por meio de financiamento, para isso a imobiliária presta assessoria aos clientes, uma vez que muitos desconhecem o processo para realizar o financiamento. Diz que cada caso/ processo é bem particular e depende de cada situação. A imobiliária orienta, ainda, sobre como se planejar para dar a entrada da casa própria, argumentando que é mais vantajoso financiar uma casa, pagar as prestações do que pagar aluguel.

Das casas vendidas pela imobiliária, 2,90% também são financiadas. O principal problema para efetivar o financiamento tem sido a renda da pessoa e o valor

da entrada. Nem sempre o comprador dispõe dos 20% do valor do imóvel, para a entrada, como é a exigência das financeiras.

Quanto à imobiliária 3, declara que se especializou em vendas de imóveis, justamente porque houve aumento de empresários do ramo da construção civil e particulares que decidiram investir em construção de casas para vender. Assim, ela se coloca para assessorar os interessados com o processo de financiamento, a maior dificuldade relatada também é a renda do cliente e a disponibilidade do valor da entrada no financiamento.

Observa-se que a disponibilidade de casas para alugar é muito pequena em todas as imobiliárias pesquisadas. No momento da pesquisa, a imobiliária 1 possuía 5 (cinco) casas para aluguel, que estavam disponíveis naquele momento. Para essa imobiliária, faltam imóveis residenciais para alugar, alega que a procura é grande por esse tipo de imóvel. As imobiliárias 2 e 3 não possuíam, naquele momento da visita, nenhuma casa disponível para aluguel.

Conforme relato das imobiliárias 1 e 2, o perfil das pessoas que procuram por casas para alugar, geralmente, são jovens, entre 20 e 30 anos, solteiros, agrônomos oriundos do Centro Oeste e do Sul do Brasil, e que o tempo de permanência desses inquilinos, nas casas, são de 12 a 18 meses, aproximadamente.

Quando perguntado se a imobiliária sente a sazonalidade agrícola em Sapezal, a imobiliária 1 respondeu que não, que tem sempre procura por casas. A imobiliária 2 respondeu que sim, no período de safra sempre tem mais procura. A imobiliária 3, apesar de não trabalhar com locação, também sente essa sazonalidade, sobretudo, no período de abril a junho, que tem mais procura por compra de imóvel. Avalia que nesse período os profissionais que trabalham com comissão da produção agrícola, recebem um valor significativo e decidem investir na compra do imóvel.

Indagado sobre qual a principal reclamação das pessoas que buscam arrendar casa nessas imobiliárias, fica muito claro que a pouca disponibilidade de moradia e o alto valor do aluguel são as principais reclamações. Para a imobiliária 1, o valor do aluguel é a principal queixa, outra reclamação é a pouca opção de imóveis para alugar, independentemente do valor, tanto de casas como de quitinetes. A imobiliária 2 respondeu que a falta de opção é a principal reclamação.

Abrindo um espaço para as imobiliárias se manifestarem em relação à situação dos aluguéis em Sapezal, a imobiliária 1 avalia a falta de casas para aluguel, argumentando sobre a falta de investidor nesse ramo no município, e que há uma grande procura por casas, principalmente, de 2 quartos. A imobiliária 2 avalia que a moradia é um problema no município; que há muita procura e pouca oferta, explica que já houve caso de profissionais liberais e outros profissionais que desistiram do emprego, no município, por não conseguir moradia. A imobiliária 3 avalia que há uma grande procura por casas de aluguel, tanto por pessoas que já residem no município, como também para várias pessoas que estão chegando.

4.3 Programas de habitação popular, implementados em Sapezal

4.3.1 Breve histórico dos programas de habitação popular no Brasil

Até a década de 1930, as poucas ações do Estado no setor habitacional se resumiam em medidas de cunho sanitarista, com a justificativa de combater doenças. As ações do Estado se limitavam a amenizar as más condições de higiene, ao combate de doenças e demolições de cortiços e estalagens, expulsando as classes populares das áreas centrais das cidades. (BRANCO, 2015).

Com a crescente migração do campo para a cidade e o crescimento da população urbana no Brasil, passou a ocorrer a necessidade de investimentos em políticas de habitação, nesse período foi criado o Instituto de Aposentadorias e Pensões (IAPs), que juntamente com a Caixa Econômica Federal, ofertavam crédito imobiliário para financiar a aquisição de moradia, integrado ao Sistema de Previdência Social. (BRANCO, 2015).

Em 1960, com o intenso êxodo rural, o país enfrenta uma crise de habitação, então o governo cria a Fundação da Casa Popular (FCP) com o objetivo de atender a demanda de financiamento da casa própria à população de baixa renda, porém não foi suficiente para atender a demanda do déficit habitacional, na época.

Em 1964, no governo militar, foi criado o Banco Nacional da Habitação (BNH), pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, com o objetivo de estimular a

construção de habitação de interesse social e o financiamento da aquisição de casa própria, principalmente para as classes mais baixas da população. (BRASIL, 1964). O BNH foi extinto em 1986, entre as razões de sua extinção está a alta inadimplência, corrupção e a crise econômica da época.

Com o fim do BNH, inicia-se um período vazio de políticas de habitação popular no país. Em 1988, é promulgada a Constituição Federal, que define a moradia como direito; em 2021, é criado o Estatuto das Cidades; em 2003, o Ministério das Cidades; e em 2004, o Conselho das Cidades. Porém, somente em 2009, é que se inicia uma nova fase de política de habitação popular no Brasil, com a criação do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), pela Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, como segue:

O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais). (BRASIL,2009).

O programa Minha Casa, Minha Vida foi um importante programa de habitação popular no Brasil segundo Moreira *et.al*, no período de 2009 a 2016, o Programa: investiu aproximadamente R\$ 295 bilhões; sendo 4.219.366 unidades habitacionais contratadas; e, cerca de 10,5 milhões de pessoas beneficiadas. (MOREIRA *et.al*, 2017).

Segundo o Ministério do Desenvolvimento Regional, o programa era dividido por faixa de renda e o benefício de concessão feito de acordo com cada faixa como mostra o quadro 1.

Quadro 1 – Faixas do Programa Minha Casa, Minha Vida

RENDA FAMILIAR MENSAL	FAIXA DO MCMV	CARACTERÍSTICA
Até R\$ 1.800,00	FAIXA 1	Até 90% de subsídio do valor do imóvel. Pago em até 120 prestações mensais de, no máximo, R\$ 270,00, sem juros.
Até R\$ 2.600,00	FAIXA 1,5	Até R\$ 47.500,00 de subsídio, com 5% de juros ao ano.
Até R\$ 4.000,00	FAIXA 2	Até R\$ 29.000,00 de subsídio, com 6% a 7% de juros ao ano.
Até R\$ 9.000,00	FAIXA 3	8,16% de juros ao ano

Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional

Atualmente, o programa de moradia popular vigente no Brasil é o Programa Casa Verde Amarela, constituído pela Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021.

Art. 1º É instituído o Programa Casa Verde e Amarela, com a finalidade de promover o direito à moradia a famílias residentes em áreas urbanas com renda mensal de até R\$ 7.000,00 (sete mil reais) e a famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), associado ao desenvolvimento econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população urbana e rural. (BRASIL, 2021).

Nessa modalidade os beneficiários são divididos em 3 grupos, e não mais em 4 faixas como era o programa Minha Casa, Minha Vida. O quadro 2 mostra a diferença entre os dois programas de governo.

Quadro 2 - Diferença de faixa de renda entre os programas Minha Casa, Minha Vida e Casa Verde Amarela.

Minha Casa Minha Vida		Casa Verde Amarela	
Faixa	Renda	Grupo	Renda
1	até R\$ 1.8 mil	-	-
1.5	até R\$ 2.6 mil	1	até R\$ 2 mil (até R\$ 2.6 mil para N e NE)
2	até R\$ 4 mil	2	até R\$ 4 mil
3	até R\$ 7 mil	3	até 7 mil

Fonte: G1 Economia

Como pode-se ver no quadro 2, no Programa Casa Verde Amarela a faixa 1, que beneficia as pessoas de baixa renda é extinta. É importante ressaltar que, no Programa Minha Casa Minha Vida, a faixa 1, além de atender à população de baixa renda, também não cobra juros, conforme mostra o Quadro 3, mais adiante.

Outra diferença entre os programas, é que o Programa Casa Verde Amarela apresenta taxas de juros distintas para as regiões Norte e Nordeste em relação às demais regiões do país.

De acordo com informações no *site* do Governo Federal, 1,4 milhão de moradias já foram entregues a famílias de baixa renda desde 2019 beneficiando um número estimado de 5,6 milhões de brasileiros.

Quadro 3 - Diferença das taxas de juros dos programas.

Minha Casa Minha Vida		Casa Verde Amarela		
Faixa	Juros	Grupo	Juros (Sul Sudeste e Centro Oeste)	Juros (Norte e Nordeste)
1	sem juros e prestações até R\$ 270	-	-	-
1.5	5% (não cotista do FGTS) e 4.5% (cotista do FGTS)	1	5% a 5.25% (não cotista) e 4.5% a 4.75% (cotista)	4.75% a 5% (não cotista do FGTS) e 4.25% a 4.5% (cotista)
2	juros de 5.5% a 7% (não cotista) e 5% a 6.5% (cotista)	2	5.5% a 7% (não cotista) e de 5% a 6.5% (cotista)	5.25% a 7% (não cotista) e de 4.75% a 6.5% (cotista)
3	juros de 8.16% (não cotista) a 7.66% (cotista)	3	8.16% (não cotista) e 7.66% (cotista)	8.16% (não cotista) e 7.66% (cotista)

Fonte: G 1 Economia

Em Sapezal, a Secretaria de Ação Social é a instituição responsável pelo cadastramento de pessoas que poderão ser beneficiadas com os programas de habitação popular no município. De acordo com essa secretaria, nos últimos vinte anos foram implementados 4 (quatro) projetos de habitação popular, atendendo 406 (quatrocentos e seis) famílias pelo programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal, inseridos na faixa 1 (um).

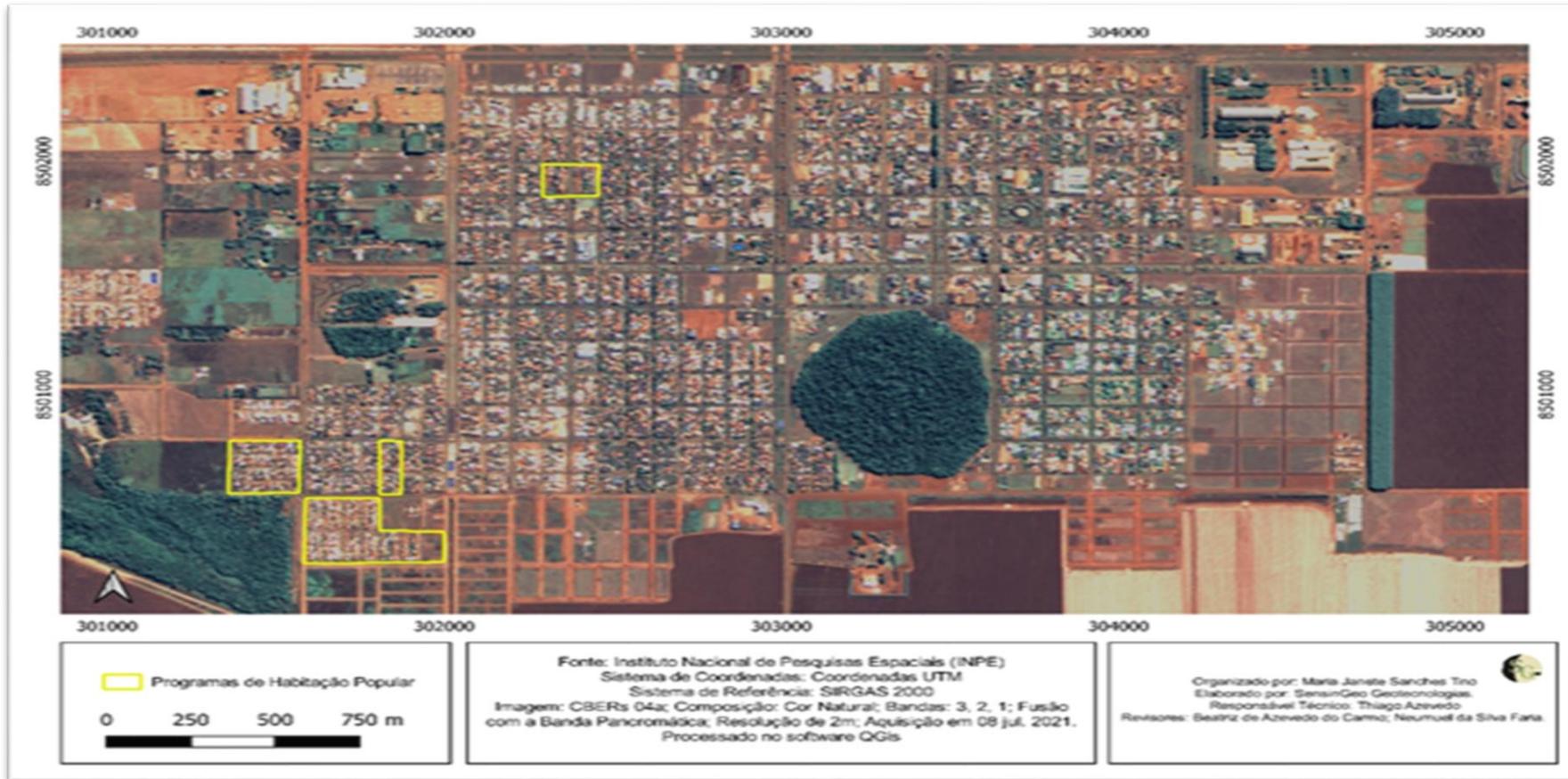
A tabela 9 apresenta os programas implementados no município nesse período e a quantidade de unidades entregues. A figura 14 mostra a localização dessas unidades habitacionais.

Tabela 9 - Projetos de habitação popular implementados no município nos últimos 20 anos.

ANO	BAIRRO	NÚMERO DE UNIDADES
2004	Jardim Vitória	79 unidades
2006	Jardim Sapezal	28 unidades
2009	Paulino Abatti 1	99 unidades
2016	Paulino Abatti 2	200 unidades

Fonte: Elaborado pela autora a partir dos dados da Secretaria de Ação Social do Município de Sapezal – MT

Figura 34 – Localização dos projetos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida: Jardim Vitória, Jardim Sapezal, Paulino Abatti 1 e Paulino Abatti 2



Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Esses projetos estão destacados na imagem 13 na cor amarela. Como é possível observar o Jardim Vitória como foi o primeiro projeto a ser construído encontra-se bem mais centralizado que os demais. Entretanto, todos estão situados em local com infraestrutura de asfalto, coleta de lixo, rede de água energia.

No município, a prefeitura entrou com subsídio doando o terreno e a infraestrutura, com essa contrapartida as prestações foram amortizadas. Dessa forma, essas casas foram doadas como projetos habitacionais de interesse social, todas as famílias beneficiadas receberam, junto com a chave, toda a documentação da propriedade. O perfil das famílias beneficiadas são de origem da região Nordeste e Sul do Brasil, com preferência por aquelas chefiadas por mulheres e com rendimento de até um salário mínimo.

A figura 15 mostra um mosaico de imagens das casas construídas em Sapezal, pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.

Figura 15 - Casas do Programa Minha Casa Minha Vida:
A) Casa no Jardim Sapezal. B) Casa no Paulino Abatti 2 (frente e fundo).



O terreno dessas moradias são de 320 m² e a área construída de 27,87 m², contendo dois quartos, sala e cozinha conjugadas, e um banheiro. As residências foram entregues sem forro, só no contrapiso, sem cerâmica, e com reboco nas paredes do lado de dentro e parte do lado de fora, conforme pode-se ver na imagem.

Por outro lado, como afirma a própria secretaria, somente o projeto do residencial Jardim Vitória consta, no contrato emitido pela Caixa Econômica Federal, uma cláusula de reversão, estabelecido pelo art. 547 do Código Civil, em que o doador pode estipular que os bens doados voltem ao seu patrimônio, se sobreviver ao donatário. (BRASIL, 2002).

Os outros 3 projetos, cujo contrato não consta a cláusula de reversão, vêm enfrentando problemas, pois muitos dos beneficiados, dessa modalidade, acabaram vendendo a propriedade em menos de dois anos, outros venderam parte do terreno, outros ainda construíram nos fundos da residência e alugam ou vendem de forma irregular essa construção. Outro problema relatado pela secretaria, é que um dos critérios para benefício dessas casas é a família ser chefiada por mulheres, com isso muitas beneficiadas apresentaram documentos de solteiras, quando, na verdade, moravam, com um companheiro. Vários entrevistados, inclusive se posicionaram contrário à forma como foi entregue essas moradias a esses beneficiados.

Outro problema relatado, foi com o residencial Jardim Vitória, pois existe um termo de cessão entre o município e o estado de Mato Grosso, em que algumas dessas residências seriam cedidas para a Polícia Militar até 2024, e para o Judiciário do município até 2014, acontece que o prazo com o judiciário já encerrou e alguns dos moradores se recusaram a sair da casa e entraram na justiça. De casas nessas condições, o município conta com três processos que estão tramitando e dois foram resolvidos. As casas voltaram para o poder público Municipal, que repassou para outras famílias em situação de vulnerabilidade, selecionadas pelo Conselho Municipal de Habitação.

Conforme relata a responsável pela habitação na Secretaria de Ação Social, a procura por programas de habitação popular é grande, principalmente por pessoas de baixa escolaridade, mulher chefe de família e idosos. De acordo com essa secretaria, o maior problema que impede a adesão dessas pessoas a esses programas é a falta de documentos pessoais.

Outra dificuldade enfrentada na implementação dos programas habitacionais no município é a morosidade da parte documental e a aprovação dos órgãos como: Caixa Econômica Federal, Governo Estadual e Governo Federal.

Atualmente está em andamento no município o projeto de 184 (cento e oitenta e quatro) unidades habitacionais disponíveis, do Programa Casa Verde Amarela, esse projeto está em fase de regularização fundiária. Diferente dos anteriores, esse programa pretende atender famílias que se encaixam na faixa 2, com renda familiar de até R\$ 4 (quatro) mil reais. Nessa faixa o beneficiado recebe até R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil) reais de subsídio, trata-se de financiamento que conta com 6% a 7% de juros ao ano. (BRASIL, 2020). No entanto a previsão é de mais 402 (quatrocentos e duas) unidades, para atender famílias com renda mensal de até (sete) mil reais, que se encaixam na faixa 3, onde o beneficiário adquire o imóvel financiado com taxa de juros de até 8,16% ao ano. (BRASIL, 2020).

Esse projeto é uma parceria entre governo municipal e estadual, em que o município entra com o terreno e o estado com a infraestrutura. Hoje o projeto está em fase de regularização fundiária do local.

O Planejamento Estratégico da Prefeitura Municipal de Sapezal tem como meta para até 2030, elevar de 406 (quatrocentos e seis) para 806 (oitocentos e seis) unidades habitacionais no município.

Esse aumento no número de moradias, ainda não atende à demanda, pois a necessidade é urgente e o prazo é bastante longo. A abertura de novos loteamentos também não resolveu o problema, pois a morosidade na construção da infraestrutura não permite a liberação dos terrenos para construção. Com isso, a exploração dos aluguéis e a especulação imobiliária só aumenta, tornando mais difícil a vida do trabalhador e contribuinte do município.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Assim como outras cidades, que têm como base de sua economia a agricultura comercial, Sapezal exerce um poder de atração bastante forte nas pessoas, que buscam por oportunidade de emprego e melhorias nas condições de vida.

No entanto, existem alguns fatores que de certa forma impedem a ampliação da área urbana, mantendo o controle desse crescimento, como, por exemplo, a existência da área agrícola contígua à cidade, com o uso intensivo desse solo; essas áreas oferecem aos proprietários maiores rendimentos com o cultivo das lavouras do que com a transformação em área urbana. Correa (1989) afirma que os proprietários de terras atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o mais remunerado possível. (CORREA, 1989, p. 16). Com isso, a disponibilidade de terras para a ampliação do perímetro urbano fica sujeito aos interesses desses proprietários rurais.

Outro fator que mantém o controle desse crescimento urbano é o alto custo dos terrenos desde a origem da cidade, isso faz com que as propriedades urbanas, tanto terrenos como casas, se tornem muito caros, levando a escassez de moradias, devido ao alto custo dos aluguéis, à especulação imobiliária e ao aquecimento desse mercado, marcado pela exploração do aluguel.

A alta proporcionalidade de terrenos vazios no perímetro urbano e principalmente nas áreas centrais está no sentido contrário do que diz o Estatuto das Cidades e o Plano Diretor do município, abre-se novos loteamentos, enquanto esses terrenos permanecem ociosos, contribuindo para a especulação imobiliária local.

O crescimento populacional não foi acompanhado na mesma proporção pelo aumento no número de moradias, essa situação tem levado ao surgimento de habitações de baixa qualidade nos fundos dos quintais com o objetivo de alugar, causando um aglomerado de moradias. Além de gerar um outro problema, que é o ônus excessivo de aluguel. A supervalorização imobiliária no município, desde a origem do núcleo urbano, dificulta a aquisição da casa própria além de contribuir com a especulação imobiliária.

A população com renda mais baixa é a que mais tem a sua qualidade de vida prejudicada, tendo em vista que tem grande parte de sua renda comprometida com o

pagamento do aluguel de uma moradia que, muitas vezes, não atende as necessidades da família, pelas condições dos locais como estrutura precária, falta de espaço e privacidade.

Os poucos projetos de habitação popular implementados no município não foram suficientes para atender a demanda. Mesmo porque essas moradias resolveu momentaneamente a situação dos beneficiados, uma vez que, como afirma a própria Secretaria de Ação Social, a forma como foi concedida acabou gerando problemas para o próprio poder público, como explicitamos.

A cidade se destaca pela sua produtividade agrícola, seu IDH e *renda per capita*, porém, são bastante concentrados. A desigualdade social é perceptível e se reflete claramente nas condições de moradia, por exemplo, ao circular pelos bairros da cidade identifica-se bairros com casas de alto padrão com quintais bastante amplos e bairros com residências bastante precárias, além dos aglomerados nos fundos dos quintais.

Diferente de outras cidades, onde o crescimento urbano expande seus limites para além da franja urbana, em Sapezal ocorre a aglomeração nos fundos dos quintais, com residências, geralmente, sem muita infraestrutura, construídas coladas nos muros, umas nas outras, formando uma única construção em formato de L ou U, com acesso à rua por um estreito corredor, que passa, muitas vezes, despercebida por quem anda pelas ruas da cidade, pois estão geralmente camufladas por algum tipo de comércio na frente ou uma residência com uma estrutura melhor.

Em outras cidades, o mercado imobiliário é aquecido pelo surgimento de empresas que investe no setor de habitação, em Sapezal, ao contrário, a escassez de moradia é que leva ao aquecimento desse mercado.

A expectativa das pessoas ao chegarem em Sapezal é em busca de emprego e melhoria das condições de vida. No entanto, essa expectativa é parcialmente atendida, uma vez que o emprego é encontrado, mas o alto custo de vida e a dificuldade em relação à moradia faz com que ocorra no município um movimento constante de entrada e saída de pessoas.

Diante do acima exposto, faz-se necessária a efetiva aplicação do que estabelece o Plano Diretor e o Estatuto da Cidade, para a (re)organização do espaço

urbano, a fim de garantir que todos os moradores tenham o seu direito à moradia e à cidade verdadeiramente garantidos.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Bianca Davi Pereira de; PINTO, Bernardo Marques Azevedo de Souza. “Sobre a questão da Moradia”: permanências sob a visão marxista. **Revista Idéias** - 2017 - [recurso eletrônico]. Recife: Universidade Federal de Pernambuco / Centro de Ciências Jurídicas / Faculdade de Direito do Recife / Diretório Acadêmico Demócrito de Souza Filho–DADSF.V.19; n.1(nov.2017). Recife: UFPE, 2017. Disponível em: <https://periodicos.ufpe.br/revistas/ideias/article/view/230470/25028>. Acesso em: 02 nov. 2020.

BOTELHO, Adriano. O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. **Revista ParaOnde!?**, v. 8 (1), 60-62 jan./jul. 2014 Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Instituto de Geociências, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Porto Alegre, RS, Brasil. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/index.php/paraonde/article/view/50177>. Acesso em: 02 nov. 2020.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional. **Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)**. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/minha-casa-minha-vida/programa-minha-casa-minha-vida-mcmv>. Acesso em: 27 mar. 2022.

BRASIL. CONAB. **Calendário de Plantio e Colheita de Grãos no Brasil 2019**. Disponível em: [file:///E:/Users/User/Downloads/CalendrioZ2019%20\(2\).pdf](file:///E:/Users/User/Downloads/CalendrioZ2019%20(2).pdf). Acesso em: 18 nov. 2020.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. IBGE. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/3219>. Acesso em: 18 mai. 2022.

BRASIL. IBGE. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/sapezal/panorama>. Acesso em: 18 nov. 2020.

BRASIL. IBGE. **II Encontro Nacional de Produtores e Usuários de Informações Sociais, Econômicas e Territoriais**. Rio de Janeiro, 2006.

BRASIL. IBGE. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (PNAD) (IBGE, 2015)**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/habitacao/19897-sintese-de-indicadores-pnad2.html?edicao=9129&t=resultados>. Acesso em: 18 nov. 2020.

BRASIL. IBGE. **Síntese de Indicadores Sociais Uma análise das condições de vida da população brasileira**. Rio de Janeiro, 2021.

BRASIL. **Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005**. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Brasília, DF:

Presidência da República, 2005. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm. Acesso em: 29 mai. 2022.

BRASIL. Serviço e Informações do Brasil. **Moradia: Constituição garante e reforça concretização do direito.** Governo do Brasil. Ministério das Cidades, 2018. Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/constituicao-30-anos/textos/moradia-constituicao-garante-e-reforca-concretizacao-do-direito#:~:text=Assegurado%20pela%20Constitui%C3%A7%C3%A3o%20Federal%20de,habitacionais%20e%20de%20saneamento%20b%C3%A1sico%E2%80%9D>. Acesso 29 mai. 2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Constituição 30 anos:** As Constituições Brasileiras de 1824 a 1988. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=391696#:~:text=O%20Brasil%20teve%20sete%20Constitui%C3%A7%C3%B5es,1988%2C%20que%20completa%2030%20anos>. Acesso em: 12 de out. 2022.

BRASIL. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 09 de out. 2022.

BRASIL. Secretaria-Geral. **Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021.** Institui o Programa Casa Verde e Amarela; altera as Leis nos 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 11.977, de 7 de julho de 2009, 12.024, de 27 de agosto de 2009, 13.465, de 11 de julho de 2017, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga a Lei nº 13.439, de 27 de abril de 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2019-2022/2021/lei/l14118.htm. Acesso em: 05 de out. 2022.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional. **Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV).** Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/minha-casa-minha-vida/programa-minha-casa-minha-vida-mcmv>. Acesso em: 05 de out. 2022.

BRASIL. Casa Civil. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/L11977compilado.htm. Acesso em: 04 out. 2022.

BRASIL. Casa Civil. **Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.** Instituiu a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, criou o Banco Nacional da Habitação (BNH), e as Sociedades de Crédito Imobiliário, Letras Imobiliárias, Serviço Federal de Habitação

e Urbanismo e deu outras provisões. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4380.htm#:~:text=Institui%20a%20corre%C3%A7%C3%A3o%20monet%C3%A1ria%20nos,Urbanismo%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%Aancias. Acesso em: 03 de out. 2022.

CAMPO NOVO DO PARECIS. Lei nº 77 de 04 de maior de 1990. Dispõe sobre a criação do Distrito de Sapezal, no Município de Campo Novo do Parecis, e da outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mt/c/campo-novo-do-parecis/lei-ordinaria/1990/8/77/lei-ordinaria-n-77-1990-dispoe-sobre-a-criacao-do-distrito-de-sapezal-no-municipio-de-campo-novo-do-parecis-e-da-outras-providencias?q=2010>. Acesso 05 de mar. 2022.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A prática espacial urbana como segregação e o “direito a cidade” como horizonte utópico. In: VASCONCELOS, P. A., CORRÊA, R. L., PINTAUDI, S.M. (Orgs). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. 1 ed. São Paulo: Contexto, 2021, p. 95-110.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Henri Lefebvre: o espaço, a cidade e o “direito à cidade”. São Paulo: **Revista Direito Práxis**. Rio de Janeiro, V.11, N.01, 2020, p.349-369. Disponível em: <file:///C:/Users/USER/Documents/UAB/mestrado/Livros/Espaço%20urbano%20Ana%20Fani%20Lefbvre.pdf>. Acesso: 01 de nov. 2020.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 1992.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade**. São Paulo: Labur Edições, 2007, 123p.

CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1º ed., 7º reimpressão. São Paulo: Contexto, 2019.

CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto. **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

CASTELO BRANCO, Carolina Costa. **Trabalho social no Programa Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <https://repositorio.unilab.edu.br/jspui/handle/123456789/544>. Acesso em 03 out. 2022.

CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo Cesar da Costa; CORRÊA, Robert Lobato. **Geografia: conceitos e tema**. 2º ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço Urbano**. São Paulo: Editora Ática S.A, 1989. ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Biblioteca Virtual de Direitos Humanos da Universidade de São Paulo. Disponível em: www.direitoshumanos.usp.br. Acesso em: 04 nov. 2020.

FREDERICO, Samuel. As cidades do agronegócio na fronteira agrícola moderna brasileira. **Caderno Prudentino de Geografia**, Presidente Prudente, n.33, v.1, p. 5-

23, jan./jul.2011. Disponível em:

<https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/view/1933/1813>. Acesso em: 21 abr. 2022.

GASTOS com aluguel consomem mais de 10% da renda familiar, diz Ipea. **G1 Economia e negócios**. São Paulo, 01, dez. 2010. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia-e-negocios/noticia/2010/12/gastos-com-aluguel-consumem-mais-de-10-da-renda-familiar-diz-ipea.html> Acesso em: 25 maio 2022.

LOPES, Roberta Castilho Andrade. **A construção do direito à moradia no Brasil: da formação da norma à judicialização no Tribunal de justiça do Estado de São Paulo**. 2014 Tese (Doutorado em Ciências) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo 2014. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-08072014-095442/publico/TESE_ROBERTA_CASTILHO_REVISADA.pdf. Acesso em 04 de nov. 2020.

MARICATO, Erminia. MetrÓpole, legislação e desigualdade. **Estudos Avançados**. Revista dos Instituto de Estudos Avançados. Universidade de São Paulo. São Paulo, v. 17, n. 48, p. 151-166. ago. 2003. Disponível em: <https://www.scielo.br/pdf/ea/v17n48/v17n48a13>. Acesso em 04 de nov. 2020.

MINHA Casa Minha Vida e Casa Verde e Amarela: entenda as diferenças entre os programas. **G1 Economia**, São Paulo, 10, dez. 2020. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/2020/12/10/minha-casa-minha-vida-e-casa-verde-e-amarela-entenda-as-diferencas-entre-os-programas.ghtml>. Acesso em: 05 de out. 2022.

MOREIRA, V. S.; SILVEIRA, S. F. R.; EUCLYDES, F. M. “MINHA CASA, MINHA VIDA” EM NÚMEROS: quais conclusões podemos extrair. IV Encontro de Administração Pública. **Anais: A Construção da Administração Pública do Século XXI**. João Pessoa – PB. 24 e 25 de maio de 2017. Disponível em: <https://www.ufpb.br/ebap/contents/documentos/0594-613-minha-casa.pdf>

NALIN, Nilene Maria. **O Trabalho do Assistente Social na política de habitação de interesse social: o direito à moradia em debate**. 2013. Tese (Doutorado em Serviços Sociais) Programa de Pós-Graduação em Serviços Sociais, Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2013. Disponível em: <https://repositorio.pucrs.br/dspace/bitstream/10923/5552/1/000452191-Texto+Completo-0.pdf>. Acesso em: 10 de jun.2022.

NEVES, Edson Alvisi; SANTOS, Fábio de Oliveira; Sepúlveda, Fernanda. **Direito à moradia: O papel da jurisdição na redistribuição do solo urbano**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

OLIVEIRA, A. C. R. Agentes e Efeitos da Especulação Imobiliária em Ponta Grossa – PR. **Revista RA'EGA - O Espaço Geográfico em Análise**. Departamento de Geografia. UFPR. Curitiba, v, 28, 2013, p.106-133. Disponível em: <file:///C:/Users/sandra/Downloads/32303-118698-1-PB.pdf>

OLIVEIRA, A. V. de. As Políticas de Regularização Fundiária Urbana: Um Estudo de Caso em Sapezal- MT. **Revista de Ciência Política, Direito e Políticas Públicas - Politi(k)con**. Unemat. Vol. 2, nº 1, agosto/dezembro, 2021. ISSN: 2763-5945. DOI: Disponível em:

<https://periodicos.unemat.br/index.php/politikcon/article/view/4985/4362>. Acesso em: 17 abr. 2022.

PALMEIRA, M., & HEREDIA, B. M. A. de. (2020). Migrações em áreas de agronegócio. **TRAVESSIA** - Revista Do Migrante, n. 65, p. 71–88. 2020. <https://doi.org/10.48213/travessia.i65.559>

PENHALVER, Alexandra. Aluguel deve ser de até 30% da renda e incluir condomínio e taxas. **Uol Economia**. São Paulo, 2013. Disponível em:

<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2013/05/31/valor-do-aluguel-condominio-e-taxas-deve-corresponder-no-maximo-a-30-da-renda-da-familia.htm>

Acesso: 25 mai. 2022.

SAPEZAL. Câmara Municipal de Sapezal. **Economia de Sapezal**. Disponível em: <https://www.sapezal.mt.leg.br/institucional/economia>. Acesso: 08 mai.2022.

SANTOS, Ângela Moulin S. Penalva; MEDEIROS, Mariana Gomes Peixoto; LUFT, Rosângela Marina. Direito à moradia: um direito social em construção no Brasil – a experiência do aluguel social no Rio de Janeiro. Planejamento e políticas públicas. Revista editada pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea). n. 46, jan./jun. 2016. Disponível em:

http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/6575/1/ppp_n46_direito_moradia.pdf.

Acesso em 02 de nov. 2020.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas. 6º ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradias nas cidades brasileiras**. 10º ed. São Paulo: Contexto 2021.

SANTOS, Milton. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1985.

SANTOS, Milton. **Metamorfose do espaço habitado, fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia**. São Paulo: Hucitec, 1988.

SANTOS, Milton. **O Espaço do Cidadão**. São Paulo: Edusp, 2007.

SAPEZAL. **Sapezal-MT 19 anos**. Edição Especial de Aniversário. Cuiabá: Dinâmica Publicidade, ed. 01- nov. dez. 2013.

SAPEZAL. **Lei Complementar nº 1/2012**. Estabelece as normas do parcelamento de solo para fins urbanos e da regularização fundiária de áreas urbanas no município de Sapezal e da outras providências. Disponível em:

<https://leismunicipais.com.br/parcelamento-do-solo-sapezal-mt>. Acesso em: 02 nov. 2020.

SAPEZAL. **Lei nº 107 de junho de 1999.** Dispõe sobre a aprovação de loteamento e dá outras providências. Sapezal, 1999. Disponível:

<https://leismunicipais.com.br/a/mt/s/sapezal/lei-ordinaria/1999/11/107/lei-ordinaria-n-107-1999-dispoe-sobre-a-aprovacao-de-loteamento-e-da-outras-providencias-2010-12-15-versao-consolidada>. Acesso em: 29 mai. 2022.

SAPEZAL. **Lei nº 1308 de dezembro de 2016.** Dispõe sobre a aprovação da regularização Fundiária urbana do lote37, da quadra 05, do loteamento Cidezal V em Sapezal/MT e dá outras providências. Sapezal, 2016. Disponível em:

<https://leismunicipais.com.br/a/mt/s/sapezal/lei-ordinaria/2016/130/1308/lei-ordinaria-n-1308-2016-este-ato-ainda-nao-esta-disponivel-no-sistema#>. Acesso em: 29 mai. 2022

SAPEZAL. **Lei nº 770 de outubro de 2008.** Dispõe sobre a aprovação de loteamento e dá outras providências. Sapezal, 2008. Disponível em:

<https://leismunicipais.com.br/a/mt/s/sapezal/lei-ordinaria/2008/77/770/lei-ordinaria-n-770-2008-dispoe-sobre-a-aprovacao-de-loteamento-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 29 mai. 2022.

SAPEZAL. **Lei nº162 de outubro de 2000.** Autoriza o poder Executivo Municipal a alienar bens imóveis e da outras providências. Sapezal, 2000. Disponível em:

<https://leismunicipais.com.br/a/mt/s/sapezal/lei-ordinaria/2000/16/162/lei-ordinaria-n-162-2000-autoriza-o-poder-executivo-municipal-a-alienar-bens-imoveis-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 29 mai. 2022.

SAPEZAL. **Lei nº 1308/2016.** Dispõe sobre a aprovação da regularização fundiária urbana dos lotes 37, da quadra 5, do loteamento Cidezal V, em Sapezal / MT e dá outras providências. Disponível em:

<https://leismunicipais.com.br/a/mt/s/sapezal/lei-ordinaria/2016/130/1308/lei-ordinaria-n-1308-2016-dispoe-sobre-a-aprovacao-da-regularizacao-fundiaria-urbana-do-lote-37-da-quadra-05-do-loteamento-cidezal-v-em-sapezal-mt-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 28 fev. 2022.

SAPEZAL. **Lei nº 162 de outubro de 2000.** Autoriza o poder executivo municipal a alienar bens imóveis e da outras providências. Disponível em:

<https://leismunicipais.com.br/a/mt/s/sapezal/lei-ordinaria/2000/16/162/lei-ordinaria-n-162-2000-autoriza-o-poder-executivo-municipal-a-alienar-bens-imoveis-e-da-outras-providencias> Acesso: 28 fev. 2022.

SAPEZAL. **PDI Programa de Desenvolvimento Institucional Integrado.**

Disponível em: [https://www.sapezal.mt.gov.br/portal/noticias/0/3/2407/PDI-\(Programa-de-Desenvolvimento-Institucional-Integrado\)](https://www.sapezal.mt.gov.br/portal/noticias/0/3/2407/PDI-(Programa-de-Desenvolvimento-Institucional-Integrado)) acesso em 03 de abril 2022.

SILVA, Joseli Maria; JUNCKES, Ivan Jairo; JUNIOR, Alides Baptista Chimim.

Geografia Urbana. Ponta Grossa: UEPG/NUTEAD, 2010.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e urbanização.** São Paulo: Contexto, 1988.

STEVESON, W. J. **Estatística aplicada à Administração.** São Paulo: Harbra, 1981.

SUERTEGARAY, Dirce Maria Antunes. Notas sobre a epistemologia da Geografia. **Cadernos Geográficos** / Universidade Federal de Santa Catarina. Centro de Filosofia e Ciências Humanas. Departamento de Geociências. Florianópolis, 1999, v. 23 c., n.1, maio. 1999.

APÊNDICES

Apêndice A - Questionário aplicado com moradores de Sapezal.

QUESTIONÁRIO SOBRE MORADIA EM SAPEZAL – MT

MORADORES

OBJETIVO: Analisar os fatores que levam à supervalorização imobiliária no município de Sapezal – MT e os impactos do custo da moradia na qualidade de vida das pessoas.

FILTRO: Moradores do perímetro urbano de Sapezal maior de 18 anos.

1- Em que estado você nasceu?

- | | | |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Acre | <input type="checkbox"/> Mato Grosso | <input type="checkbox"/> Rio Grande do |
| <input type="checkbox"/> Alagoas | <input type="checkbox"/> Mato Grosso do | Norte |
| <input type="checkbox"/> Amapá | Sul | <input type="checkbox"/> Rio Grande do |
| <input type="checkbox"/> Amazonas | <input type="checkbox"/> Minas Gerais | Sul |
| <input type="checkbox"/> Bahia | <input type="checkbox"/> Pará | <input type="checkbox"/> Rondônia |
| <input type="checkbox"/> Ceará | <input type="checkbox"/> Paraíba | <input type="checkbox"/> Roraima |
| <input type="checkbox"/> Distrito Federal | <input type="checkbox"/> Paraná | <input type="checkbox"/> Santa Catarina |
| <input type="checkbox"/> Espírito Santo | <input type="checkbox"/> Pernambuco | <input type="checkbox"/> São Paulo |
| <input type="checkbox"/> Goiás | <input type="checkbox"/> Piauí | <input type="checkbox"/> Sergipe |
| <input type="checkbox"/> Maranhão | <input type="checkbox"/> Rio de Janeiro | |
| <input type="checkbox"/> Tocantins | | |

2-Antes de se mudar para Sapezal onde você morava?

3-Qual o motivo de sua mudança para Sapezal?

- Facilidade de emprego
- Acompanhar a família
- Em busca de melhores condições de vida
- Outros. Qual? _____

4- Você veio para Sapezal: Sozinho Com a família

5- Qual o principal problema que você encontrou em Sapezal?

13- Sua família é atendida por algum programa social? Sim. Não.

13.1- Se sim, qual? _____

14- A residência onde vivem é casa: Própria. Aluga. Cedida

14.1- Sendo alugada quantos por cento da renda familiar fica comprometida com o pagamento do aluguel?

Menos de 5%. Entre 5% a 10%. Entre 10% e 15%.

Entre 15% e 20 %. Entre 20% e 30 %. Entre 30% e 40%.

Entre 40% e 50 %. Mais de 50 %.

15- Você está satisfeito com a residência onde vive? Sim. Não.

15.1- Se sua resposta foi não, o que mais desagrada?

16-Quantas residências existem no terreno onde você mora?

17- Como você avalia o preço dos imóveis em Sapezal?

Muito caro. É o preço de mercado. Razoável.

18- Você considera que a moradia é um problema em Sapezal? Sim. Não.

18.1- Se você respondeu sim, o que sugere que seja feito para resolver?

19-Você pensa em se mudar de Sapezal? Sim. Não.

19.1- Se você respondeu sim na questão anterior, para onde gostaria de se mudar?

Voltar para o lugar de onde veio. Ir para outro lugar

20-Qual a principal opção de lazer da família?

21- Qual é o nome do bairro em que você reside: _____

22 – Sua idade está compreendida entre:

De 18 a 21 anos De 21,1 a 25 anos De 25,1 a 30 anos

De 30,1 a 40 anos De 40,1 a 50 anos Acima de 50 anos

23- Sexo: M. F.

Obrigado por ter participado desta pesquisa.

Apêndice B - Questionário aplicado no SINE de Sapezal – MT.

QUESTIONÁRIO SOBRE EMPREGO EM SAPEZAL– MT

OBJETIVO: Identificar o perfil das vagas de emprego ofertadas no município e o perfil dos trabalhadores que procuram por essas vagas.

FILTRO: SINE de Sapezal – MT

1- Há quanto tempo o SINE atua em Sapezal?

2- Qual o perfil dos trabalhadores que buscam por emprego?

2.1-Em relação a idade, a maior procura está entre as pessoas com idade

Entre 18 e 30 anos

Entre 30 e 40 anos

Acima de 40 anos

2.2 -Em relação ao sexo quem mais procura por emprego?

feminino

masculino

2.3 Em relação a qualificação profissional dessas pessoas como você avalia?

A maioria possui qualificação para a vaga procurada.

Poucas pessoas possuem qualificação para a vaga procurada.

2.3 Em relação a origem dessas pessoas.

A maioria são residentes no município de Sapezal.

A maioria são de outros municípios do estado de Mato Grosso.

A maioria são de outros estados.

3- Existe um período do ano em que há maior procura por trabalho?

sim.

não

3.1 - Se resposta foi sim em qual período ocorre?

Em que período do ano há maior oferta de trabalho no SINE?

5-A maioria das vagas ofertadas, são de emprego.

na cidade.

no campo.

7- Das vagas ofertadas:

a maioria exige qualificação profissional

não exige qualificação

8- As vagas ofertadas são facilmente preenchidas?

sim.

não.

8.1 - Se a resposta foi não, qual é a principal dificuldade em preenche-las?

Obrigada por ter participado desta pesquisa.

Apêndice C - Questionário aplicado nas imobiliárias de Sapezal – MT.

QUESTIONÁRIO SOBRE MORADIA EM SAPEZAL – MT

IMOBILIÁRIAS

OBJETIVO: Identificar a proporcionalidade entre oferta e procura por casa de aluguel no município.

FILTRO: Imobiliárias estabelecidas no município de Sapezal.

1- Ha quanto tempo essa imobiliária atua em Sapezal?

2- Qual a proporcionalidade entre casas vendidas e casas alugadas por essa imobiliária anualmente?

3- Essa imobiliária possui quantas casas para alugar no perímetro urbano de Sapezal?

4- Desse total, no momento tem quantas casas para alugar?

5- Qual o principal perfil e origem das pessoas que alugam casas dessa imobiliária?

6- Qual o tempo médio em que as pessoas que alugam casas dessa imobiliária permanecem na residência?

7- A imobiliária sente a sazonalidade agrícola em Sapezal? Ou seja quais os períodos em que há mais pessoas alugando casas aqui no perímetro urbano do município.

8- Qual a principal reclamação das pessoas que buscam alugar casas junto a esta imobiliária?

9- Gostaria de tecer algum comentário sobre a situação dos alugueis em Sapezal?

Obrigada por ter participado desta pesquisa.

Apêndice D - Questionário aplicado no Setor de Tributos da Prefeitura municipal de Sapezal – MT.

QUESTIONÁRIO SOBRE MORADIA EM SAPEZAL – MT

SETOR DE TRIBUTOS

OBJETIVO: Identificar o quantitativo de terrenos vazios no perímetro urbano de Sapezal.

FILTRO: Secretaria de Finanças – Setor de Tributos do município de Sapezal – MT.

1- Quantos terrenos existem no perímetro urbano de Sapezal?

2- Desses quantos não possui nenhuma construção?

3- No município existe proprietários de mais de um terreno nessa condição?

() sim () não

4- Se a resposta foi sim, esses terrenos pertencem:

() loteadoras () pessoa física () ambos

5- Em média por ano, quantos alvarás para construção de residências são solicitados e quantos habite-se são concedidos?

6- Ao longo dos últimos 20 anos a solicitação de alvarás para construção de residências tem:

() aumentado () diminuído

Obrigada por ter participado desta pesquisa.

Apêndice E - Questionário aplicado na Secretaria de Ação Social Sapezal-MT

QUESTIONÁRIO SOBRE MORADIA EM SAPEZAL – MT

AÇÃO SOCIAL

OBJETIVO: Identificar os programas de habitação popular implementados no município de Sapezal nos últimos 20 anos.

FILTRO: Secretaria de Ação Social do município de Sapezal – MT

1- Quais programas de habitação popular foram implementados no município de Sapezal nos últimos 20 anos?

2- Quantas pessoas foram atendidas por esses programas nesse período?

3- Qual o perfil socioeconômico (naturalidade, sexo e rendimento) dos beneficiados em cada um desses programas?

4- Quais os principais problemas que impede a adesão dos possíveis beneficiados?

5- Atualmente existe algum programa em andamento no município?

() sim () não

Se sim qual é o programa e o perfil dos possíveis beneficiados?

6- Qual a maior dificuldade encontrada na implementação de programas habitacionais no município?

Obrigada por ter participado desta pesquisa.